



UNIVERSIDAD FINIS TERRAE  
FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA DE DERECHO

## **ANALISIS SISTEMATICO DE LAS SERVIDUMBRES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN CHILE**

LUIS FELIPE LAZO RIBALTA  
FRANCISCO JAVIER VIOLLO HERNANDEZ

Memoria presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae,  
para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas

Profesor Guía: Sr. Bracey Wilson Volochinsky

Santiago, Chile

2015

## ESQUEMA DE CAPÍTULOS

Introducción.....	p.1
1. Marco Teórico del tratamiento de las servidumbres en Chile.....	p.6.
1.1. Tratamiento conceptual de las Servidumbres en Chile y el extranjero.....	p.6.
1.1.1. Código Civil Chileno.....	p.6.
1.1.2. Tratamiento en Principales Legislaciones de Hispano América.....	p.9.
1.1.2.1. Código Civil Argentino.....	p.9.
1.1.2.2. Código Civil Peruano.....	p.9.
1.2. Elementos de la Esencia de las Servidumbres.....	p.10.
1.3. Características de las Servidumbres.....	p.11.
1.4. Constitución de una Servidumbre.....	p.13.
1.4.1. Formas de constituir una servidumbre de acuerdo a su clasificación respecto a su origen.....	p.13.
1.4.1.1. Servidumbre Legal.....	p.13.
1.4.1.2. Servidumbre Voluntaria.....	p.14.
1.4.1.3. Servidumbre Natural.....	p.14.
1.5. Tratamiento de las Servidumbres en los distintos cuerpos legales en Chile.....	p.14.
1.5.1. Ley General de Servicios Eléctricos.....	p.14.
1.5.2. Ley General de Servicios Sanitarios.....	p.17.
2. Auge Inmobiliario en Chile y sus efectos el Mercado inmobiliario.....	p.19.
2.1. Evolución histórica de la figura de las Servidumbres.....	p.19.
2.1.1. Fragmento del Proyecto de Modificación de la Ley N° 19.537.....	p.20.

2.2.	Razones de la evolución del concepto de vivienda.....	p.21.
2.2.1.	Proyectos que marcaron pauta en el Mercado Inmobiliario.....	p.22.
2.2.1.1.	Proyecto Inmobiliario Las Tacas.....	p.22.
2.2.1.2.	Proyecto Inmobiliario Condominio Cantagua.....	p.23.
2.2.1.2.1.	Reglamento de Copropiedad Condominio Cantagua.....	p.25
2.2.2.	Proyectos enfocados a la primera vivienda.....	p.31.
2.2.2.1.	Proyecto inmobiliario Loteo Valle Generoso.....	p.32.
2.2.2.1.1.	Reglamentación de las Servidumbres del Loteo Valle Generoso.....	p.33.
3.	Entrevista a Experto en el tema de las Servidumbres en el Mercado Inmobiliario Chileno.....	p.37
3.1.	Información sobre la entrevistada.....	p.37.
3.2.	Entrevista.....	p.40.
3.2.1.	¿Cuándo cree usted que se produjo un cambio importante en el mercado inmobiliario Chileno?.....	p.40.
3.2.2.	¿Cuáles fueron los proyectos que marcaron el patrón a seguir? ¿Por qué?.....	p.40.
3.2.3.	Como consecuencia de lo anterior, ¿Hubo que implementar una regulación distinta en términos jurídicos?.....	p.42.
4.	Elaboración de un Reglamento de Servidumbres para un Condominio tipo A.....	p.46.
4.1.	Objeto del Reglamento de Servidumbres.....	p.46.
4.2.	Reglamento de Servidumbres Loteo Sendero Florido.....	p.46.
	Conclusión.....	p.53.
	Bibliografía.....	p.56.

## INTRODUCCIÓN

Al recorrer la costa de nuestro litoral central en dirección a la localidad de Maitencillo, resulta imposible no percatarse de sus colinas repletas de proyectos inmobiliarios que gozan de una estructura y armonía arquitectónica que realmente asombra, decora y nos da una clara impresión de que el mercado inmobiliario en Chile ya no es el mismo de hace dos décadas atrás. La disposición de las construcciones de dichos proyectos aplican un concepto nuevo para nuestro mercado inmobiliario, armónico y funcional, donde la estética juega un rol determinante en lo que respecta a la imagen que éstos buscan proyectar a su público objetivo, el mismo que también ha evolucionado en las últimas décadas. Nuestro país ha experimentado una gran apertura al mundo globalizado durante el último tiempo, lo que ha permitido que ingresen y se adopten nuevos conceptos en el ámbito inmobiliario que antes no eran conocidos o apreciados por el público chileno en general; conceptos tales como resort, tiempo compartido, condominios, instalaciones comunes, gimnasio, club house, por mencionar algunos. Asimismo cabe destacar el hecho de que el desarrollo económico de Chile en los últimos decenios es algo destacable a nivel mundial, siendo catalogado, por ejemplo, como “economical miracle”<sup>1</sup> por prestigiosas fuentes de información tales como The New York Times.

Lo anterior ha provocado que las necesidades y gustos de las personas de nuestro país vaya evolucionando, adoptando estas nuevas tendencias y conceptos que se han internalizado lentamente en nuestra sociedad, lo que, en definitiva, ha provocado que el mercado se tenga que ir adaptando a estas nuevas necesidades, aplicando las herramientas ya existentes, y adecuándolas para lograrlo. Estas “nuevas necesidades” que nuestra sociedad ha ido internalizando, no solamente se ven radicadas en los sectores más privilegiados sino que también

---

<sup>1</sup> The New York Times. Chile's other Miracle. [ en línea] The New york times Online. 14 de Diciembre, 1993. [Consulta: 20 de Junio, 2014]. <<http://www.nytimes.com/1993/12/14/opinion/chile-s-other-miracle.html> >

es atribuible a la clase media de nuestro país, sector que abarca la mayor porción de nuestra población nacional. En virtud de lo anterior, podemos mencionar proyectos inmobiliarios tales como Laguna del Sol en la Comuna de Padre Hurtado en donde se implementan instalaciones consideradas de lujo y que cuentan, por ejemplo, con una laguna artificial navegable frente a sus casas, conteniendo este proyecto precios adecuados y accesibles. En relación directa al mercado inmobiliario y en razón de lo que se planteó anteriormente, el tema de las servidumbres ha cobrado una inmensa relevancia ya que gracias a los proyectos inmobiliarios que se han desarrollado estas últimas décadas, se le ha dado un uso mucho más amplio y complejo a esta figura jurídica, la que se aleja de su propósito primitivo el cual era evitar contingencias o conflictos entre dueños de predios vecinos, abarcando un espectro que no solo comprende lo anterior, sino que muchas aristas más.

Nuestro proyecto de Investigación se centra en el análisis sistemático de la figura de las servidumbres en Chile en lo que respecta a su aplicación primitiva, a la evolución y adaptación que esta ha tenido de acuerdo a las necesidades del mercado inmobiliario actual y el vago conocimiento existente por los alumnos y nuevos profesionales respecto de su aplicación práctica y de su utilidad en relación de posibles soluciones de contingencias de índole jurídica, las cuales se presentan durante el ejercicio profesional

Respecto a lo anteriormente planteado, consideramos que resulta necesario que los actores presentes en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios se encuentren capacitados para poder llevarlos a cabo de una manera satisfactoria y eficiente. Como la figura neurálgica de este “boom inmobiliario” es la de las servidumbres la cual es propia del mundo del Derecho (*situación que se deja entrever en su predominancia en importantes proyectos inmobiliarios, los que en definitiva son los que van marcando tendencia para el resto del mercado*).

El problema planteado anteriormente puede ser desglosado en una serie de aristas, las cuales gatillan la necesidad de abarcar el tema en profundidad.

La figura jurídica de las servidumbres, si bien constituye un concepto muy simple a primera vista, contiene un sinnúmero de aristas y formas de aplicación. En virtud de lo anterior, al ser una figura jurídica de gran aplicación práctica la cual se observa, por ejemplo, en los nuevos proyectos inmobiliarios que se llevan a cabo, requiere, por lo tanto un entendimiento profundo de ella, y la observancia de su propósito y la lógica de su aplicación; todo ello con el propósito de poseer una capacidad de desarrollo de la misma que abarque su gran espectro de posibilidades. Las Servidumbres, como lo mencionamos anteriormente, tienen múltiples objetos y usos, como se puede ver reflejado en reglamentos de Copropiedad de Condominios tales como el del condominio “Cantagua” situado en la Quinta Región, en las inmediaciones de Maitencillo en donde las servidumbres son usadas no solo para regular el funcionamiento del condominio en lo que refiere al tránsito o aprovechamiento de las aguas, sino que asimismo son usadas para mantener una estética uniforme tanto en las edificaciones hechas en él como también en su entorno paisajístico, otorgándole al condominio una armonía tanto estética como funcional.

Durante el transcurso del estudio de la Carrera de Derecho, la figura jurídica en cuestión es dictada de manera bastante somera, precisa y concisa en varias Cátedras; situación que le permite, al estudiante del Derecho y futuro abogado, obtener una visión bastante precaria y limitada de ella.

Lo anteriormente dicho nos permite formular la siguiente interrogante:

El tratamiento de las servidumbres en la legislación chilena ¿responde a las necesidades actuales del mercado inmobiliario?

Hoy en día se ha observado que muchos proyectos inmobiliarios, en sus reglamentos de copropiedad, se están avocando con gran interés en la aplicación de la figura jurídica de las servidumbres para su regulación, lo que despierta la necesidad para el profesional de tener un conocimiento más acabado frente al tema para que pueda llevar a cabo sus labores de una manera más efectiva desde sus inicios. Para reafirmar lo anteriormente dicho, podemos mencionar proyectos inmobiliarios tales como Las Tacas, Fundo Zapallar, Cantagua, Costa Cachagua y Marbella, todos proyectos de gran envergadura y prestigio y en los cuales su tendencia en la regulación de su funcionamiento tanto funcional y legal como en sus aspectos de diseño y estética, consideran, de manera importante la aplicación de las Servidumbres para llevarlos a cabo. Lo anterior se traduce en el hecho de que las servidumbres han ido evolucionando, no en su concepto genérico si no que en sus aplicaciones, llevándolo a un ámbito más práctico y no solo dándole un uso funcional para evitar posibles contingencias entre propietarios de inmuebles, sino que también se están usando para darle una funcionalidad mas armónica y un aspecto más estético a los nuevos proyectos inmobiliarios.

Nuestro proyecto de investigación tiene por objetivo principal analizar la evolución del Mercado Inmobiliario en las últimas décadas, lo anterior reflejado por razones político-sociales, que desencadenan, en definitiva en la evolución de la figura jurídica de las Servidumbres.

Junto con esto, también es posible desprender los siguientes objetivos específicos, en primer lugar se pretende analizar las diferentes áreas de aplicación de las Servidumbres, que no son tratadas en las Cátedras, por ejemplo los contenidos en Cuerpos Legales como lo son, Leyes de Urbanismo, Ley de

Servicio Nacional Eléctrico, Ley General de Servicios Sanitarios, por mencionar algunos.

Además de lo ya enunciado, se pretende confeccionar una batería de ejemplos prácticos de los múltiples usos que se le puede dar a las Servidumbres y que van más allá de lo que dictan los Cuerpos Legales no siendo esto contrario a Derecho en ningún caso.

Para finalizar la presente Introducción y con la intención de incentivar al lector a introducirse en el tema en cuestión, consideramos pertinente incluir las razones que justifican la elección de nuestro proyecto de investigación.

Al elaborar una demostración juiciosa de que el problema que se propone amerita una investigación, podemos mencionar el hecho de que la confección de las mallas en la carrera de Derecho solo se preocupan de impartir un conocimiento esencial y elemental en lo que concierne a las servidumbres, dejando de lado una gigantesca gama de aspectos sin considerar sobre ellas.

A más abundamiento, la materia de las Servidumbres se encuentra bastante desperdigada, conteniendo solo contenidos básicos en los Cuerpos Legales típicos tales como el Código Civil, Código de Aguas y Código Minero, dejando sus aplicaciones y aristas más complejas a Cuerpos Legales tales como Reglamentos de Copropiedad de determinados proyectos inmobiliarios que han ido marcando una especie de pauta en las distintas aplicaciones contemporáneas que se le ha dado a esta figura jurídica y que son, en definitiva, las que han tenido mayor auge y más importancia en el mercado inmobiliario actual.



## **CAPITULO 1: MARCO TEÓRICO DEL TRATAMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES EN CHILE**

Tal como lo indica su nombre, nuestra Memoria tiene como eje principal de desarrollo el análisis sistemático de la figura de las servidumbres en Chile en lo que respecta a su aplicación primitiva y a la evolución y adaptación que esta ha tenido de acuerdo a las necesidades del mercado inmobiliario actual. Sin embargo, antes de entrar de lleno al desarrollo del ya referido tema, consideramos que reviste una gran importancia la necesidad de aunar conceptos, con el propósito de acotar el sentido y delinear ciertas directrices para cumplir de mejor manera el propósito del presente trabajo.

### **1.1. Tratamiento conceptual de las Servidumbres en Chile y el extranjero**

De acuerdo a lo señalado, se procederá al detalle de ciertos conceptos y señalamiento de algunos detalles que comprenden el marco del tratamiento de las Servidumbres en nuestro país, empezando por el análisis conceptual que da nuestro Código Civil con sus respectivas críticas doctrinales.

Del mismo modo, se hace referencia a Códigos Civiles de otras nacionalidades los cuales sirvieron de base a nuestro concepto nacional. Posteriormente se verá el tratamiento del concepto de Servidumbre en otros Cuerpos Legales del Ordenamiento Jurídico Chileno.

#### **1.1.1. Código Civil Chileno**

En primer lugar debemos destacar que en el artículo 820 de nuestro Código Civil define las Servidumbres en los siguientes términos: “*Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño*”<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> CODIGO CIVIL, EDICION OFICIAL, Título XI De las Servidumbres, artículo 820, Ministerio de Justicia, Santiago, Chile, Febrero 2013. p. 99.

Respecto de esta definición, debemos hacer dos consideraciones: la primera, dice relación con el hecho de que el artículo 820 señala: “*Servidumbre predial, o simplemente Servidumbre*” lo que nos lleva a preguntarnos si es que existe un tipo de Servidumbre que no estuviese comprendida a favor de un predio. La respuesta a esto se remonta al Derecho Romano en el cual se distinguen dos tipos de Servidumbres, una Predial y otra Personal. Las Servidumbres personales, tal como su nombre lo indica, están constituidas en beneficio de una persona, como los derechos de Usufructo y habitación, y por lo tanto, el gravamen iba en merced del titular de Derecho y a Contrario Sensu, las Servidumbres prediales se ceñían a algo más cercano de lo que conocemos como las Servidumbres, en razón de establecerse a favor de un predio. Pero con la Revolución Francesa, se dio por terminada la figura de las Servidumbres personales. Con lo anterior el *Code* acuñó la expresión “Servidumbres” sólo para las prediales, y como sabemos, nuestro Código Civil, el cual se basó en su homónimo francés, siguió esta tendencia.

La segunda consideración respecto a la definición que nos entrega el Código Civil, dice relación con las críticas que le hace la Doctrina a aquella

La primera crítica que se le hace al artículo 820, dice relación con el hecho de que la definición no señala el objeto de las Servidumbres, ni tampoco hace eco de los elementos de su esencia.

En segundo lugar, la doctrina ha señalado que el concepto contenido en el artículo, sólo se refiere a la Servidumbre en tanto a esta como un gravamen, pero deja de lado su carácter de Derecho Real. Sin embargo el artículo 577 del mismo cuerpo legal plantea que el “*Derecho Real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*”

*Son Derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de Servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”*

Y por último, el concepto en cuestión no se refiere a las fuentes de la servidumbre, ni a las diferentes clases o tipos de ellas.

Es por lo anteriormente señalado que debemos analizar otras definiciones que hagan eco de estas críticas. Don San Martín Devoto, indica: *“Es preferible definir a la Servidumbre como un derecho real limitado de goce, a favor del dueño de un predio, para obtener un servicio o utilidad que grava al otro predio.”*<sup>3</sup>. El ya referido autor señala además: *“También se lo puede definir como un derecho real que consiste en el gravamen que sufre un predio en beneficio de otro predio o finca de distinto dueño.”*<sup>4</sup>

Por otro lado, tenemos al profesor Juan Andrés Orrego, quien hace referencia a las Servidumbres señalando que: *“Es otro derecho real limitado, enumerado en el art. 577, desde el punto de vista del predio dominante; es una limitación al dominio, desde el punto de vista del predio sirviente. Esta doble faceta origina las servidumbres activas y pasivas”*<sup>5</sup>

Consideramos necesario destacar esta definición, ya que el profesor Orrego, la elabora considerando esencialmente la doble faz que revisten las Servidumbres tanto por parte del predio dominante como del predio sirviente, además de señalar que la ya referida doble faceta origina lo que se conoce como servidumbres activas y pasivas.

---

<sup>3</sup> SAN MARTÍN Devoto, Diego. Las Servidumbres, Editorial Jurídica Cono Sur Ltda., Santiago de Chile, 1998, p.4.R.D.J., tomo 19, sección primera, pág. 71

<sup>4</sup> SAN MARTÍN Devoto, Diego IDEM.

<sup>5</sup> ORREGO, Juan Andrés: Apuntes Derechos Reales Limitados. título V. Las Servidumbres. P. 24. [ en línea] [Consulta: 27 de Junio, 2014]. Disponible en: <<http://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teor%C3%ADa-de-los-bienes-y-de-los-derechos-reales/>>

Junto a las ya referidas definiciones, creemos que es necesario determinar cómo se encuentra tratada esta figura en los principales cuerpos legales de habla hispana. Así por ejemplo el Código Civil Español, en su artículo número 530, trata las Servidumbres de la manera siguiente: *“La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño*

*El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente”*<sup>6</sup>

## **1.1.2. Tratamiento en Principales Legislaciones de Hispano América**

### **1.1.2.1. Código Civil Argentino**

El código Civil Argentino, por su parte, en el artículo 2970 señala: *“Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad”*<sup>7</sup>

### **1.1.2.2. Código Civil Peruano**

Por último, destacaremos lo señalado por el Código Civil Peruano, el cual en su artículo 1035 reza: *“La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de alguno de sus derechos”*<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Código Civil Español. Libro II. Título VII. Artículo 530

<sup>7</sup> Código Civil de la Nación Argentina. [ en línea] Código Civil Online. [Consulta: 24 de Junio, 2014]. <[http://www.codigocivilonline.com.ar/codigo\\_civil\\_online\\_2970\\_3067.html](http://www.codigocivilonline.com.ar/codigo_civil_online_2970_3067.html) >

<sup>8</sup>Código Civil de la República de Perú. [ en línea] AbogadoPeru.com. [Consulta: 24 de Junio, 2014]. <<http://www.abogadoperu.com/codigo-civil-seccion-tercera-derechos-reales-principales-titulo-17-abogado-legal.php> >

## 1.2. Elementos de la Esencia de las Servidumbres

Ahora que ya hemos visto como se trata conceptualmente la figura de las Servidumbres tanto a nivel legal como doctrinario y, además, haciendo un guiño a las formas en que ésta es concebida en otras legislaciones, procederemos a señalar otros aspectos fundamentales, que también deben ser considerados dentro del marco teórico.

Primero nos referiremos a los elementos de la esencia de la servidumbre, los cuales podríamos resumir en tres:

- i. **Dos predios;** en razón de la misma definición que nos da el Código Civil de la figura de las Servidumbres, podemos determinar este elemento. Toda Servidumbre requiere de dos predios (*el artículo 568 n°2 del Código Civil ciñe a predios o fundos a las casas y heredades*), uno de estos será denominado como sirviente y el otro predio dominante
- ii. **Gravamen impuesto sobre uno de los predios;** el predio que debe soportar la carga o gravamen se denomina sirviente, y el beneficiario dominante

Del análisis del artículo 820 del Código Civil, podríamos pensar que Andrés Bello cometió un error al no delimitar que es lo que debemos entender por gravamen, pero este planteamiento incurriría en un error aún más grande que el que se pretende evitar, esto en razón de que dadas las características de las Servidumbres, nos podemos ver enfrentados a un sin número de gravámenes e inclusive es perfectamente posible llegar a “inventar” nuevas modalidades de Servidumbres. Sin embargo lo que si se exige respecto de las Servidumbres, es que este gravamen recaiga sobre un predio.

- iii. **Gravamen a favor de otro predio;** el artículo 820 al referirse a las Servidumbres, emplea el vocablo “*utilidad*”, estableciendo con ello que el beneficio o “utilidad” hacia el predio dominante debe revestir indefectiblemente en un incremento de su valor. A pesar de esto, tal como lo destaca el profesor Rodrigo Barcia, “*hay autores que señalan que la “utilidad” no tiene por qué ser económicamente apreciable y puede traducirse en un simple agrado, como sucede en la Servidumbre de vista*”<sup>9</sup>

### 1.3. Características de las Servidumbres

Luego de señalar los elementos esenciales de las Servidumbres, debemos hacer mención también a las principales características de esta institución.

i. **Es un gravamen;** Pese a que el dueño del predio sirviente igualmente sigue conservando el uso, goce y disposición sobre su predio, se verifica una limitación que puede ser relativa o parcial del goce de su cosa, esto en razón de que debe respetar el servicio o utilidad específica que presta en beneficio de otro predio

ii. **Es un Derecho Real;** Esta característica se observa respecto del predio dominante, ya que en consideración al predio sirviente se constituye un gravamen y no un derecho

iii. **Es un Derecho Inmueble;** Considerando los artículos 580 y 820 del Código Civil, es posible determinar que el Derecho de Servidumbre siempre se ejerce sobre un inmueble

---

<sup>9</sup> BARCIA Lehmann, Rodrigo LECCIONES DE DERECHO CIVIL CHILENO, Tomo IV, De los Bienes, Editorial Jurídica de Chile, pág.182

iv. **Es un Derecho Accesorio;** Conforme al Artículo 825 del Código Civil, podemos establecer que la Servidumbre no puede tener una vida independiente del predio en cuyo beneficio ha sido constituido. La ya referida norma se expresa en los siguientes términos: "*las Servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen*". Cabe destacar que por el hecho de acceder a un Derecho, las Servidumbres, a diferencia de la hipoteca u otras garantías, no pueden enajenarse, cederse, hipotecarse ni embargarse independientemente del predio dominante.

v. **Es un Derecho Perpetuo;** Pese a esta característica, igualmente puede constituirse una Servidumbre por un tiempo limitado o supeditado a una condición

vi. **Es un Derecho indivisible;** La Servidumbre no puede adquirirse, ejercerse ni perderse parcialmente. Junto al derecho de transporte, es uno de los pocos casos de indivisibilidad natural o necesaria.

El valor práctico de esta característica, cobra relevancia, cuando los predios dominantes o bien los predios sirvientes, pertenecen a varios propietarios, esto ya sea al momento de constituirse, o en forma posterior a su constitución

## **1.4. Constitución de una Servidumbre**

### **1.4.1. Formas de Constituir una Servidumbre de acuerdo a su clasificación respecto a su origen**

El hecho de constituir una Servidumbre, implica crear un Derecho Real y es por ello que no debe confundirse con la tradición de una Servidumbre, por cuanto, mediante la tradición se transfiere por acto entre vivos la ya mencionada Servidumbre que se ha constituido previamente a la ocurrencia del presente acto.

El cómo constituir una Servidumbre estará netamente supeditado al origen de este gravamen. Así pues, al momento de constituir una Servidumbre, debemos distinguir si estamos frente a una Servidumbre de origen Natural, voluntaria o legal.

#### **1.4.1.1. Servidumbre legal**

Pese a que estas Servidumbres están establecidas por ley, para su constitución se necesita de un acto de autoridad, el cual por lo general se verifica mediante la dictación de una sentencia que debe velar por el hecho de que se verifiquen efectivamente los requisitos establecidos por la ley para el efecto de constituir este tipo de Servidumbre. Su característica básica es que se establecen en atención al interés público, sin tomar en cuenta la voluntad del dueño del predio sirviente, como ocurre en las Servidumbres de uso de las riberas para los menesteres de la pesca y de la navegación o flote, de demarcación o de cerramiento.



#### **1.4.1.2. Servidumbre Voluntaria**

Las servidumbres voluntarias son un acto de disposición del dueño de un inmueble a favor de otro predio. En realidad, en virtud de este acto de disposición no se hace ajena la cosa, sino que el dueño limita o altera su uso, goce o disposición en beneficio de otro predio. Este tipo de servidumbre está taxativamente establecida en la ley, pero al tener su origen en la autonomía de la voluntad de las partes, pueden ser tantas como la imaginación las permita. A mayor ahondamiento, este tipo de servidumbre en nuestro Derecho tiene su origen en un acuerdo solemne, ya que conforme al artículo 698 del Código Civil, se constituyen por escritura pública.

#### **1.4.1.3. Servidumbre Natural**

Este tipo de Servidumbre se constituye bajo los dictámenes de las leyes de la Naturaleza, o leyes físicas, así por ejemplo podemos mencionar el caso de la servidumbre de libre escurrimiento de las aguas.

### **1.5. Tratamiento de las Servidumbres en los distintos cuerpos legales en Chile**

A continuación abordaremos como se trata esta figura en los distintos cuerpos legales chilenos.

#### **1.5.1. Ley General de Servicios Eléctricos**

La Ley General de Servicios Eléctricos<sup>10</sup> al referirse a las concesionarias de servicios eléctricos, ya sea, centrales hidráulicas, productoras de energía eléctrica y de transmisión eléctrica, señala que las concesionarias para operar y explotar instalaciones de servicio público o distribución de electricidad, también tienen derecho a establecer servidumbres para la instalación de postaciones y líneas eléctricas para que ellas puedan ser emplazadas en propiedades privadas.

---

<sup>10</sup> Ley 20.018, Ley General de Servicios Eléctricos DFL N°4 , 12 de mayo de 2006  
Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Con Fuerza de Ley N° 1, de Minería de 1982.

Este es un caso de una servidumbre especial ya que estamos frente a un gravamen que se impone sobre una heredad o inmueble que no pertenece a la concesionaria eléctrica y que el beneficiario o titular dominante de la Servidumbre no es otro predio, sino una persona jurídica cual es la concesionaria que opera y explota instalaciones de servicio público de distribución de energía eléctrica.

Esta servidumbre que regula la Ley General de Servicios Eléctricos, normalmente tienen el carácter de onerosa, es decir, la concesionaria le paga al dueño del predio por el lugar donde se instalaran líneas eléctricas con sus respectivas postaciones, un precio que también está regulado en la ley ya mencionada.

Esta Servidumbre se establece normalmente cuando no existen bienes nacionales de uso público, (camino, calles), por donde se puedan emplazar los tendidos eléctricos.

Las obras de tendido eléctrico amparadas por este Derecho de Servidumbre se establecen de conformidad a los planos especiales de servidumbre con que se hayan aprobados en el decreto de concesión eléctrica respectivo.

Asimismo, la referida norma legal contempla para las concesiones de centrales hidráulicas productoras de energía eléctrica, la facultad para el concesionario de establecer Servidumbres de obras hidroeléctricas de acuerdo a lo que la ley establece. En virtud de la ley antes mencionada, las Servidumbres otorgan al concesionario eléctrico la facultad para:

- i. Ocupar terrenos que se requieran para emplazar las obras eléctricas.
- ii. Ocupar y cerrar terrenos para construir lugares habitacionales para que sean ocupados por las personas que están encargadas de la vigilancia, y conservación de las obras eléctricas y para guardar materiales que sean necesarios para la reparación, operación y seguridad de las instalaciones eléctricas.

- iii. Otorga la facultad para ocupar y cerrar terrenos necesarios para embalses, estanques de acumulación de agua, caminos de acceso y, en general, para ocupar todos aquellos terrenos que resulten necesarios para las obras requeridas para las instalaciones eléctricas.

Por su parte, las concesiones eléctricas de líneas de transporte, sub estación y servicio público de distribución de energía eléctrica, otorgan a favor del concesionario la facultad de constituir servidumbres:

- i. Para tender líneas aéreas o subterráneas a través de propiedades ajenas.
- ii. Para ocupar los terrenos necesarios para el transporte de la energía eléctrica desde la central generadora hasta los puntos de consumo.
- iii. Para ocupar y cerrar los terrenos que resulten necesarios para la operación de las sub estaciones eléctricas incluyendo la facultad de construir habitaciones para el personal que trabaje en aquellas.

En todos estos casos hay un gravamen sobre un predio de un tercero y pasa a tener el carácter de ente dominante una persona jurídica, “la concesionaria”.

En general para todas las Servidumbres antes comentadas, el dueño del predio sirviente, es decir, sobre el cual se han emplazado, por ejemplo, torres con tendido eléctrico ya sea de alta, media o baja tensión, tiene la obligación de permitir el ingreso a su terreno al personal de la concesionaria para efectuar los trabajos de reparación que resulten necesarios.

El dueño del predio sirviente por su parte, como dijimos, por ser onerosa esta Servidumbre, tiene derecho a que se le pague el valor del terreno ocupado por las obras hidroeléctricas, ya sean embalses, estanques, postes, torres de línea de alta, media o baja tensión, por los caminos de acceso que se requieran para esas instalaciones, todo ello según los planos de servidumbre eléctrica que son visados por la Superintendencia de Servicios Eléctricos. Igualmente el dueño del predio sirviente tiene derecho a que le paguen el monto de los perjuicios que se le ocasionen durante el periodo de construcción de las obras eléctricas o que

resulten como consecuencia directa de la construcción de aquellas y el perjuicio que a él le pueda ocasionar el derecho de ejercicio de las Servidumbres que se le otorga a la concesionaria.

### **1.5.2. Ley General de Servicios Sanitarios**

Otro caso distinto en el que también se otorga la facultad para gravar un predio a favor de una persona jurídica, está regulado en la Ley General de Servicios Sanitarios<sup>11</sup> Decreto con fuerza de ley N° 382 de 1988 del Ministerio de Obras Publicas . Esta ley regula todo lo relativo a las concesiones que se otorgan a determinadas personas jurídicas que tienen por objeto permitir el establecimiento, construcción y explotación de servicios públicos destinados a producir y distribuir agua potable y a recolectar y disponer de aguas servidas denominados servicio sanitario. En su artículo 9 la referida ley señala que las sociedades concesionarias de servicios sanitarios tienen derecho, además de usar los bienes nacionales de uso público, para construir o instalar infraestructuras sanitarias, es decir, ductos de conducción de agua potable y de escurrimiento de aguas servidas, se les otorga el derecho a imponer Servidumbres sobre predios de particulares para poder cumplir con la dotación del servicio sanitario a las personas que habiten dentro del territorio de la concesión otorgada a la empresa sanitaria.

Un típico caso es la Servidumbre legal de alcantarillado domiciliario, regulado en el artículo 9 bis de la antes mencionada ley, el cual establece que en caso que la conexión de una instalación domiciliaria de alcantarillado a la red pública de recolección de aguas servidas, para permitir el desagüe habitacional, obligue a atravesar el predio de otro propietario, se constituirá la antes mencionada Servidumbre legal de alcantarillado domiciliario.

---

<sup>11</sup> LEY GENERAL DE SERVICIOS SANITARIOS, D.F.L. N° 382.- Santiago, 30 de Diciembre de 1988.- Visto: Lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley N° 18.681 publicada en el Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1987.

Con lo anteriormente dicho, y después de haber incursionado en los conceptos básicos de las servidumbres en nuestro país, en comparación con ordenamientos jurídicos de otras naciones y observando la aplicación que se le da a este concepto legal en distintos cuerpos legales de nuestro país; pasaremos a tratar el tema del auge inmobiliario en Chile durante las últimas décadas, auge que ha ocasionado una fuerte evolución en la aplicación práctica del concepto de servidumbres en cuanto a sus usos y finalidades.

## **CAPITULO 2: AUGE INMOBILIARIO EN CHILE Y SUS EFECTOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

### **2.1 Evolución Histórica de la figura de Las Servidumbres**

El fenómeno del Auge Inmobiliario en Chile ha permitido vislumbrar una suerte de evolución en el concepto de vivienda; esto se explica en virtud del hecho de que, en sus inicios, las viviendas solían, en su mayoría, poseer un carácter de Unipersonales. Esto significaba que cada propietario se hacía cargo de su propio predio en lo que concernía a todas las mejoras, modificaciones, reparaciones, mantenciones, y seguridad, por nombrar sólo algunos aspectos más destacados.

El panorama anteriormente señalado, se ha visto fuertemente alterado a consecuencia de la ocurrencia de una serie de incidencias acontecidas a lo largo de los años. Las ya referidas incidencias o factores, como también podríamos denominarlas, fueron, por ejemplo: la fuerte alza que experimentaron los valores de los suelos a consecuencia de la aplicación del libre juego de la oferta y demanda en el Mercado ; en otras palabras, se presentó una gran demanda de suelos para urbanizar versus una poca disponibilidad de estos, situación que produjo consecuentemente el aumento sostenido en los valores de los predios, acontecimiento que, con el transcurso de los años, se ha visto aún más intensificada, ya que cada vez es más escaso el bien solicitado, llegando en la actualidad a ser prácticamente nula la disponibilidad de terrenos, sobretodo en el área del Gran Santiago. Como principal efecto asociado con lo anterior, y casi a modo de verificación de un efecto encadenado, está el hecho del aumento del costo, ya no solo de los sitios, sino que de todo lo que se encuentre relacionado a estos; entendiéndose por tales: costos de funcionamiento y mantención como por ejemplo: servicios de suministro eléctrico, alcantarillado, agua potable, televisión por cable o satélite, seguridad, jardines y ornato, e inclusive, ha llegado a hacerse extensivo a las mismas viviendas que se encuentran emplazadas en ellos.

Lo anteriormente expuesto, ha significado en la actualidad que el concepto de vivienda Unipersonal ha degenerado en una “máxima” de lujo y confort, situación a la que claramente no toda la población puede tener acceso. Como consecuencia de esto, se ha comenzado a desarrollar en las personas la tendencia a vivir en comunidades o condominios, en los cuales todos los gastos que ya han sido enunciados, son prorrateados, en su gran mayoría, entre todos los comuneros, lo que se traduce en una situación en que la mantención de las viviendas, en términos económicos, se hace mucho más llevadera, eficiente y organizada y en donde ya no es cada propietario el encargado de su sitio y vivienda, sino que dicha obligación se soporta en conjunto por toda una comunidad, propendiendo, de esta manera, a un mejor funcionamiento y, en consecuencia, a una mejor calidad de vida para sus ocupantes.

#### **2.1.1. Fragmento del Proyecto de Modificación de la Ley N° 19. 537**

A modo de reafirmar lo postulado anteriormente se expone un fragmento del Proyecto de Modificación de la Ley n°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria en donde se menciona nuevamente la fuerte tendencia del mercado de vivir en comunidad y la imperiosa necesidad de regular al respecto.

#### **CONSIDERANDO:**

1.- Que la Ley N° 19.537, publicada con fecha 16 de diciembre de 1997, regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria denominado “Régimen de Copropiedad Inmobiliaria”.

2.- Que, según estudios realizados por el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., asociación gremial que agrupa a los administradores de copropiedad en Chile, dos millones y medio de personas vivían en el año 2007 bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, lo que equivale a un 15% de la actual población de la República de Chile. Asimismo, se determinó que más del 60% de los permisos de edificación, aprobados durante el año 2007, corresponden a viviendas que fueron o serán acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria. Por diversas razones, tales como búsqueda de mayor seguridad y acceso a diversos

beneficios que son muy onerosos y difíciles de obtener en otras condiciones, se aprecia una clara tendencia a vivir en copropiedad. A ello deben sumarse todos aquellos condominios con destino comercial e industrial, lo que aumenta considerablemente el número de inmuebles acogidos o que se acogerán a este sistema, sin considerar a todos aquellos inmuebles que no se pueden acoger a él, pero que en la práctica intentan funcionar de similar manera.

3.- Que, dada la cantidad de servicios con que cuentan actualmente los condominios y las diversas normas de seguridad que se han dictado para la instalación y mantención de algunos bienes comunes (por ejemplo, piscinas, ascensores, instalaciones de gas, etc.), es cada vez más necesaria la especialización de los administradores y de los trabajadores de los condominios.

4.- Que la falta de conservación de los condominios no solo repercute en el valor comercial de las distintas unidades que lo conformen, sino que, además, repercute gravemente en los barrios y, definitivamente, en nuestras ciudades. Es por este motivo que se hace indispensable, entre otras cosas, mejorar todo lo referente a formación de fondo de reserva y cobro de gastos comunes.

## **2.2. Razones de la evolución del concepto de Vivienda**

Ahora bien, si queremos analizar más en profundidad las razones por las cuales el concepto de vivienda ha ido evolucionando en las últimas décadas, es necesario mencionar que este se ha visto sumamente influenciado por conceptos que se han implementado desde principios de la década de los 90' por destacados proyectos inmobiliarios, los cuales, en definitiva, fueron haciendo la hoja de ruta para el resto de los proyectos inmobiliarios que se fueron desarrollando a posterioridad. Estos marcaron el rumbo y además tendencia en cuanto al modelo de vivienda que solicitan los consumidores y que, en consecuencia, es el que se desarrolla en mayores proporciones hoy en día.



## **2.2.1. Proyectos que marcaron pauta en el Mercado Inmobiliario**

### **2.2.1.1. Proyecto Inmobiliario Las Tacas**

Este proyecto fue pionero en lo que hoy conocemos como “Resort/Condominio cerrado con control de acceso”, conteniendo instalaciones propias de abastecimiento básico para sus usuarios, de recreación, y seguridad, entre otros. Efectivamente fue gracias a este proyecto inmobiliario que se introdujo este nuevo concepto de vivienda para los chilenos y el que tuvo una excelente recepción entre estos, causando gran furor, y un alto nivel en sus ventas, tornando a Las Tacas en un acierto y un gran éxito en materia inmobiliaria en el país. Como consecuencia directa de lo anterior, paulatinamente se experimentó un efecto Doppler en los siguientes proyectos, los cuales intentaron seguir las mismas pautas, conceptos y regulaciones que se usaron en el proyecto mencionado anteriormente, con el propósito de ser un éxito de ventas como lo fue este renombrado proyecto.

Lo más destacable de este proyecto inmobiliario, dejando de lado su grandiosa infraestructura, hermoso entorno y funcionamiento armónico, es el hecho de que está constituido en base a una rigurosa regulación, la cual se ve directamente reflejada en su Reglamento de Copropiedad, instrumento en el que se delimita prácticamente todo el funcionamiento del proyecto en cuanto a sus usuarios e instalaciones, todo con el propósito de entregarle a sus beneficiarios una comunidad funcional, eficiente, limpia, segura y armónica. A mayor abundamiento, si observamos el Reglamento de Copropiedad de Las Tacas, nos damos cuenta de que contiene un sinnúmero de prohibiciones y delimitaciones muy estrictas, especialmente enfocadas a los usuarios del recinto para que los derechos de estos dentro del establecimiento no se vean vulnerados bajo ningún aspecto por los demás y más allá aún, para que el concepto creado e impartido hacia sus consumidores, no se pierda con el pasar del tiempo.

Hablando en términos más técnicos en lo que respecta a la regulación del proyecto y dejando de lado las prohibiciones y limitaciones que le fueron impuestas a sus usuarios, no se logra ver a simple vista mucho en materia de Servidumbres ya que el proyecto en cuestión se compone de un hotel y edificios de departamentos, los cuales, en su mayoría, se pueden regular por otros medios. Sin perjuicio de lo anterior, al marcar este proyecto una pauta en lo que concierne a las necesidades y aspiraciones de los consumidores en respecto de su funcionamiento y entorno, es que se fue produciendo una adaptación no solo en términos urbanísticos sino que necesariamente en términos de regulación legal para los proyectos inmobiliarios posteriores, los que no solo se compusieron de edificios de departamentos, sino que también de casas, y es exactamente en dichos proyectos en donde la figura jurídica de la Servidumbre cobra vida bajo un amplio espectro de formas y colores, opacando de cierta manera, pero sin dejar en desuso, los conceptos básicos que se mencionan en el Código Civil al respecto de la materia.

#### **2.2.1.2. Proyecto Inmobiliario Condominio Cantagua**

El siguiente proyecto a mencionar es el Condominio Cantagua, ubicado en la V Región, específicamente en la Comuna de Zapallar. Se trata de un condominio Tipo A (casas), en el cual podemos vislumbrar todo lo mencionado en la parte final del párrafo anterior. En el ya referido, la figura jurídica de las Servidumbres toma forma de una manera abismante, siendo capaz de regular aspectos tanto funcionales del condominio, como estéticos en su infraestructura y de buena convivencia en sus usuarios. Lo anterior hizo que se lograra el leit motiv del proyecto, y que constituye el propósito al cual nos atreveríamos a decir que apuntan todos los proyectos inmobiliarios: propender a hacer de ellos un lugar para vivir que sea tranquilo, estéticamente apreciado, organizado, funcional, confiable y armónico. Lo anterior se lleva a cabo, como ya se señaló, a través de su Reglamento de Copropiedad, en el cual se usan diversas figuras de Servidumbres de carácter recíproco, gratuito, voluntario y perpetuo impuestas a cada vivienda de la comunidad y sus usuarios. Las Servidumbres mencionadas

regulan no solo aspectos funcionales del condominio, sino que además aspectos estéticos, como lo es, por ejemplo, en la Servidumbre de Techumbre, la cual, en este reglamento en específico, prescribe el hecho de que se prohíbe la construcción de techumbres y cubiertas en las edificaciones a no ser que sean inclinados y que tengan pendientes inferiores a 30°, en caso contrario las techumbres solo podrán ser de planos horizontales. Las techumbres y cubiertas deberán ser de tejas planas de madera, latón texturado pintado, asbesto cemento de color, fibrocemento de color, o acero pintado. Con lo anterior podemos observar que, por medio de una Servidumbre, se posee la capacidad de regular algo tan específico como la techumbre de una vivienda, en cuanto a su forma, estilo, material y color, algo que si bien suena un tanto Draconiano para los usuarios, permite formar un entorno macro del condominio que tiende a conservar una armonía y orden determinado, lo que a fin de cuentas es lo que el mismo usuario busca encontrar en este tipo de proyectos.

Asimismo, cabe mencionar otras Servidumbres contenidas en este reglamento; la Servidumbre de Fachada y la Servidumbre de Colores. La Servidumbre de Fachada establece que todos los parámetros verticales o semi-verticales de fachada de las viviendas deberán revestirse en piedra natural o tinglado de madera, asbesto, cemento, fibrocemento, metal, plástico o poliuretano, pudiendo éste colocarse traslapado o con cantería, y siempre en forma horizontal, también se podrá efectuar construcciones con troncos siempre que estos sean colocados en forma horizontal. Los muros de contención, zócalos, chimeneas y pilares aislados podrán, además, revestirse en piedra natural, o ser de hormigón a la vista. A éste último se le podrá incorporar tintes o pigmentos para darle color. En consecuencia, se prohíbe la construcción o ejecución de obras de fachadas que no cumplan con la norma descrita. Por otro lado, la Servidumbre de Colores prescribe que está prohibido que los elementos exteriores de fachada, cubiertas, aleros, pérgolas, muros y zócalos, no sean de colores en tonalidades oscuras y/o pastel, o de color blanco, con todo, las maderas podrán quedar al natural. Asimismo queda prohibido pintar los revestimientos en piedra. También queda prohibido utilizar elementos con colores brillantes, saturados y/o fosforescentes.

Con todo, los elementos menores de fachadas tales como puertas, ventanas, marcos, postigos y barandas podrán tratarse con libertad cromática. En consecuencia queda prohibida la utilización de colores y/o tonalidades distintas a las señaladas, como asimismo el empleo de colores en revestimientos en que está vedada su utilización.

A modo de síntesis, respecto de todo lo anteriormente señalado, podemos imaginarnos cuál es el resultado del proyecto en cuestión en materias estéticas de construcción de sus viviendas, un lugar que contiene un estilo más o menos uniforme de viviendas, en donde todo está dispuesto de manera que la armonía del lugar no se vea afectada, regulando su forma, aspecto, materiales y color.

Con lo anterior, es menester mencionar además Servidumbres tales como la Servidumbre de Vanos, la Servidumbre de Cierros, la Servidumbre de Antenas, Servidumbre de Fuentes Sonoras y de Contaminación Acústica, Servidumbre de Mobiliario Urbano, Servidumbre de Linderos, Servidumbre de Iluminación, entre otras que se encuentran señaladas en un fragmento del Reglamento de Copropiedad del Condominio Cantagua, el cual se expone a continuación, dejando en evidencia, la fuerte evolución y expansión del concepto y aplicación de la figura jurídica de las Servidumbres, la cual va mucho más lejos de lo que explican los cuerpos legales.

#### **2.2.1.2.1. Reglamento de Copropiedad Condominio Cantagua**

**OBJETO DEL PRESENTE REGLAMENTO.** Existiendo como se señaló en los antecedentes generales, una comunidad sobre los derechos de aprovechamiento de aguas individualizados en la cláusula tercera de este instrumento, sobre los pozos, punteras e instalaciones necesarias para captarlas desde el lugar en que serán extraídas, sobre las obras e instalaciones necesarias para impulsarlas y acumularlas, y finalmente sobre los derechos que emanan de las servidumbres constituidas tanto para la ejecución como para la operación de dichas obras e instalaciones comunes, se hace necesario, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas tanto de las comparecientes El

Golf de Zapallar S.A., Eaplit S.A. y Las Agatas S.A., como asimismo, en su caso, de quien o quienes las sucedan o reemplacen en el dominio, para precisar la concurrencia de las mismas a los gastos y expensas comunes, y para reglamentar el uso y administración de dichos bienes y derechos, dictar el presente Reglamento de Uso y Administración, el que se establece a continuación

**TITULO DECIMO TERCERO.- DE LA REGLAMENTACION DE LAS SERVIDUMBRES.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** Con el objeto de propender a lo largo del tiempo a la adecuada preservación de la infraestructura inmobiliaria del Condominio Cantagua a un manejo eficiente de la identidad urbanística y arquitectónica de cada uno de los sectores que dentro del Condominio se desarrollen, a la mantención de una adecuada imagen del proyecto y para preservar todas y cada una de las características del mismo, que tienen por objeto propender a la adecuada armonía que debe existir entre las construcciones que en él se ejecuten y el entorno paisajístico de la zona y en especial del proyecto, es que por parte de cada uno los adquirentes del dominio de cada uno de los sitios números uno al ciento ochenta y siete, ambos números inclusivos, todos ellos individualizados en el plano del Loteo documento que forma parte integrante del presente Reglamento y que se protocoliza con esta fecha en esta Notaría bajo este mismo número de repertorio, grava el sitio adquirido en calidad de predio sirviente y en favor de cada uno de los restantes sitios números uno al ciento ochenta y siete, ambos números inclusivos, que conforman el Condominio Cantagua y también en favor del Lote ED, VP y AVP, individualizado en el citado plano, con las servidumbres, gratuitas voluntarias y perpetuas, que a continuación se indican cuyo objetivo general será la prohibición de cualquier forma de uso goce aprovechamiento del inmueble gravado por las mismas que pueda afectar negativamente y en forma relevante a la conservación de la adecuada calidad y armonía arquitectónica, estética paisajística, ambiental y urbanística del Condominio Cantagua que se ha desarrollado y que se desarrollará en el entorno de los sitios o predios sirvientes. Dichas servidumbres son las siguientes: UNO) **SERVIDUMBRES DE USO DE SUELO:** Usos de suelo permitidos: Vivienda unifamiliar. Usos de suelo prohibido: Todo aquel no indicado como permitido.

DOS) **SERVIDUMBRE DE TECHUMBRE:** Se prohíbe la construcción de techumbres y cubiertas en las edificaciones que no sean inclinados y que tengan pendientes inferiores a treinta grados en caso contrario las techumbres solo podrán ser de planos horizontales. Las techumbres y cubiertas deberán ser de tejas planas de madera, latón texturado pintado, asbesto cemento de color, fibrocemento de color, o acero pintado. Referente a los colores deberá estarse a lo indicado en el número cuatro Queda prohibido, la utilización de tejas curvas de arcilla. En consecuencia quedan prohibidas las construcciones de techumbres y cubiertas que no cumplan con la normativa descrita. TRES) **SERVIDUMBRE DE FACHADAS:** Todos los paramentos verticales o semi verticales de fachada de las viviendas deberán revestirse en piedra natural o tinglado de madera, asbesto cemento, fibrocemento, metal, plástico o poliuretano, pudiendo éste colocarse traslapado o con cantería, y siempre en forma horizontal, también se podrá efectuar construcciones con troncos siempre que estos sean colocados en forma horizontal. Los muros de contención, zócalos, chimeneas y pilares aislados podrán además revestirse en piedra natural, o ser de hormigón a la vista. A éste último se le podrá incorporar tintes o pigmentos para darle color. En consecuencia se prohíbe la construcción o ejecución de obras de fachadas que no cumplan con la norma descrita. CUATRO) **SERVIDUMBRE DE COLORES:** Queda prohibido que los elementos exteriores de fachada, cubiertas, aleros, pérgolas, muros y zócalos, no sean de colores en tonalidades oscuras y/o pastel, o de color blanco, con todo, las maderas podrán quedar al natural. Asimismo queda prohibido pintar los revestimientos en piedra. También queda prohibido utilizar elementos con colores brillantes, saturados y/o fosforescentes. Con todo, los elementos menores de fachadas tales como puertas, ventanas, marcos, postigos y barandas podrán tratarse con libertad cromática. En consecuencia queda prohibida la utilización de colores y/o tonalidades distintas a las señaladas como asimismo el empleo de colores en revestimientos en que está prohibida su utilización. CINCO) **SERVIDUMBRE DE VANOS.-** Cuando sea necesario cerrar vanos de ventanas y/o puertas ventanas, solo se podrán utilizar postigos o persianas de madera o celosías plásticas pintadas, las cuales deberán siempre ajustarse a lo indicado en

los números precedentes. Queda prohibido la instalación o utilización de cortinas metálicas. En consecuencia queda prohibida la utilización de materiales distintos de los indicados. SEIS) **SERVIDUMBRES DE ANTENAS:** Queda prohibido la instalación de antenas aéreas de cualquiera especie ya sea de TV, FM, o de cualquier otra índole, salvo que estén disimuladas como elemento único, no visible o completamente camuflado en veletas y/o agujas decorativas de coronación. Igualmente queda prohibido que dichos elementos sean instalados en arboles o especies vegetales. Queda prohibida la instalación de antenas de radioaficionados, que no cumplan estructuralmente con la normativa antes descrita. Sólo podrán instalarse platos satelitales opacos de diámetro máximo sesenta y cinco centímetros, los que solo podrán ser instalados cumpliendo al efecto la normativa antes descrita. SIETE) **SERVIDUMBRES DE FUENTES SONORAS Y DE CONTAMINACION ACUSTICA:** Queda prohibido que las casas que dispongan de sistemas de alarma incorporaren sirenas o emisores acústicos exteriores de cualquiera especie. Solo se permite que las casas se conecten a la central de alarmas, ubicada en las oficinas de la Administración del Condominio, donde se recibirá la activación del sistema. Igualmente queda prohibido efectuar construcciones de ninguna especie en los sitios o lotes durante los meses de Enero y Febrero. OCHO) **SERVIDUMBRES DE CIERROS:** Queda prohibido la ejecución o instalación de cierros de cualquier tipo salvo que ellos sean de especies vegetales vivas y que no formen un muro opaco continuo. En especial queda prohibido el uso de cipreses macro carpa o especies similares. De esta manera quedan prohibidos estrictamente y sin que la enumeración que sigue sea taxativa, la ejecución, emplazamiento o instalación de cierros como panderetas, muros, rejas, mallas, estacas, postaciones, como asimismo el empleo de las especies prohibidas etc. El deslinde de frente a calles deberá además contemplar obligatoriamente un lomaje artificial similar al detallado en el plano de loteo. Queda prohibido dejar a la vista los patios de servicios. En consecuencia en estos se deberán ejecutar cierros opacos los que deberán ser curvos en planta, materializados mediante postes de pino o eucaliptus, impregnados o naturales, hincados sobre el terreno natural, verticalmente, y de altura máxima un metro

noventa centímetros. Con todo, los patios de servicios no podrán encerrar una superficie superior a treinta metros cuadrados. En consecuencia queda prohibido dejar a la vista los patios de servicios como asimismo cerrarlos con materiales o en una forma distinta a la señalada. NUEVE) **SERVIDUMBRES DE SEPARACION A LINDEROS:** La separación mínima permitida a los linderos medianeros está dada por una rasante de cuarenta y cinco aplicada en la base de la línea de cierre o lindero y que deberá contener la edificación completamente. Con todo queda prohibido que esta separación sea inferior a cinco metros paralelos al lindero medido en planta. Tratándose de elementos menores tales como pérgolas, parrillas, fuentes, piscinas etc., el comité arquitectónico podrá autorizar el emplazamiento de estos a una distancia inferior a los cinco metros antes señalados, con todo queda prohibido que dicha distancia sea inferior a tres metros paralelos al lindero, medidos en planta. Sólo se exceptúan de lo anterior los nichos para medidores de servicios. La separación entre edificaciones diferentes dentro de un mismo sitio, será como mínimo la altura del menor. En consecuencia queda prohibida la ejecución de obras de cualquiera especie o índole que no cumplan con la normativa antes señalada. DIEZ) **SERVIDUMBRE DE MOBILIARIO URBANO.-** Se prohíbe efectuar la remoción del mobiliario urbano instalado por el Urbanizador, como asimismo queda prohibido la instalación de elementos del mobiliario urbano distintos a los emplazados por el Urbanizador, tales como letreros, receptáculos para basuras etc. Cualquiera modificación del mobiliario urbano ya sea remoción, construcción o reposición requerirá de la autorización de la administración y de la junta de Vigilancia...- ONCE) **SERVIDUMBRE DE ILUMINACION.-** Queda prohibido que las instalaciones de focos o luminarias que se emplacen en los exteriores iluminen las propiedades vecinas. DOCE).- **SERVIDUMBRE NEGATIVA DE NO ESTABLECER CONSTRUCCIONES PROVISORIAS SINO SOLO DURANTE LOS PROCESOS DE CONSTRUCCION O HABILITACION DE EDIFICACION, QUEDA PROHIBIDA LA INSTALACION DE CASUCHAS, O CASA DE CUIDADORES. SALVO DURANTE LAS FAENAS DE CONSTRUCCION.** TRECE) **SERVIDUMBRE DE PASO PARA TRANSITO PEATONAL Y PARA LA**



**INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA COMUNITARIA:** Asimismo se gravan los lotes o sitios ciento ochenta, ciento setenta y uno, ciento cuarenta y cuatro, ciento cincuenta, ciento cincuenta y siete, ciento treinta y dos, ciento catorce, noventa y ocho, ochenta y cinco, sesenta y seis, cincuenta y uno, cuarenta y cinco, treinta y uno, treinta y dos, cuarenta y cuatro, cincuenta y dos, sesenta y siete, ochenta y cuatro, noventa y nueve, ciento trece, ciento treinta y uno, ciento cincuenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, ciento cuarenta y cinco, ciento setenta y ciento ochenta y uno, con una servidumbre voluntaria positiva perpetua gratuita de tránsito peatonal y servidumbre para la instalación de de infraestructura comunitaria, tales como redes de conducción eléctrica, de teléfono, agua potable gas y alcantarillado y obras de recolección de aguas lluvias y demás servicios necesarios para el Loteo, y en favor de los restantes sitios o loteos que conforman el loteo Cantagua, numerados del uno al ciento ochenta y siete ambos números inclusive.- Las servidumbres de infraestructura se ejercerán en forma subterránea mediante ductos o cámaras subterráneas. Tanto las servidumbres de infraestructura como la servidumbre de paso o tránsito peatonal se ejercerán sobre las franjas que se detallan en el plano de servidumbre documento que forma parte integrante del presente reglamento y que se protocoliza con esta fecha en esta Notaría bajo este mismo número de Repertorio. Por sobre la enumeración anterior se estará a lo señalado en el plano de servidumbre antes mencionado.

**CATORCE) SERVIDUMBRE DE INFRAESTRUCTURA.-** Se gravan íntegramente los lotes AVP, VP, ED cuyas dimensiones y deslindes constan del plano de loteo aludido precedentemente en este Reglamento y que forma parte integrante de del mismo y los sitios trece, ciento ochenta, ciento setenta y uno, ciento cuarenta y cuatro, ciento cincuenta, ciento cincuenta y siete, ciento treinta y dos, ciento catorce, noventa y ocho, ochenta y cinco, sesenta y seis, cincuenta y uno, cuarenta y cinco, treinta y uno, treinta y dos, cuarenta y cuatro, cincuenta y dos, sesenta y siete, ochenta y cuatro, noventa y nueve, ciento trece, ciento treinta y uno, ciento cincuenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, ciento cuarenta y cinco, ciento setenta y ciento ochenta y uno, ciento setenta y cuatro, 173, 172, 169, 168, 167, 166, 165, 177, 139, 138, 137, 142, 152, 155, 134, 143, 151, 156, 130, 147,

127, 126, 125, 162, 163, 124, 123, 22, 21, 122, 121, 119, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 115,113,101,102,103,104,105,91, 89, 78,92, 61,,62,,63,87,65,66, 67,68, 69,70,81,82,71,73,74,59,58,57,56, 51,52,48,49,47,45,44, 30,32, 34,36,37,38,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26, 27,28, con una servidumbre voluntaria positiva perpetua gratuita de conducción eléctrica, de teléfono, agua potable y gas y de infraestructura comunitaria, tales como cámaras de evacuación de aguas servidas y obras de recolección de aguas lluvias y demás servicios necesarios para el Loteo, y en favor de los restantes sitios o loteos que conforman el loteo Cantagua. Numerados del uno al ciento ochenta y siete ambos números inclusive.- Por sobre la enumeración anterior de los sitios se estará a lo señalado en el plano de servidumbres que se protocoliza con esta misma fecha y bajo este mismo repertorio en esta notaria.- La servidumbres de infraestructura se ejercerán en forma subterránea mediante ductos o cámaras subterráneas. Las servidumbres de infraestructura se ejercerán sobre las franjas que se detallan en el plano de servidumbre documento que forma parte integrante del presente reglamento y que se protocoliza con esta fecha en esta Notaría bajo este mismo número de Repertorio.-

### **2.2.2. Proyectos enfocados a la primera vivienda**

Luego de haber analizado estos dos proyectos inmobiliarios, es importante destacar el hecho de que son proyectos enfocados a segunda vivienda, proyectos que si bien han marcado una pauta a seguir para otros proyectos inmobiliarios, se centra en un nicho muy reducido de consumidores debido a sus elevados precios. Sin perjuicio de lo anterior, se puede observar que este tipo de condominios desarrollados marcaron una tendencia que va mas allá de la segunda vivienda, abarcando asimismo a proyectos inmobiliarios ubicados en el Gran Santiago, enfocados a primera vivienda y que, a mayor abundamiento, no son sólo proyectos dirigidos a un nicho de elite con altos precios y materiales costosos, sino que además se puede ver esta tendencia marcada en proyectos inmobiliarios que van enfocados al consumidor de clase media, el cual es el de mayor abundancia

en nuestro país. Sin más preámbulo, es menester mencionar el proyecto inmobiliario Loteo Valle Generoso.

### **2.2.2.1. Proyecto Inmobiliario Loteo Valle Generoso**

Proyecto Inmobiliario desarrollado por la Inmobiliaria Viña Occidente, el cual se encuentra ubicado en la Comuna de Pudahuel, en el que se aplican prácticamente los mismos tipos de Servidumbre que fueron utilizados en Condominio Cantagua, provocando así, de cierta manera, el mismo resultado; un lugar para vivir que sea armónico en aspectos funcionales y estéticos, todo ello por medio del uso extensivo de la figura jurídica de las Servidumbres. Se repiten muchas de ellas, la Servidumbre de Fachada, Servidumbre de Usos de Suelo, Servidumbre de Vanos, Servidumbre de Antenas, entre otras. Se agrega, asimismo, un nuevo tipo de Servidumbre que no está contenido en el Reglamento de Copropiedad del Condominio Cantagua, el cual resulta muy interesante y digno de mencionar; se refiere a la Servidumbre de Privacidad y de Asoleamiento, la cual prescribe que se prohíbe la instalación o la ejecución de cualquier obra, o artefacto que quite o prive en forma parcial aunque sea, el asoleamiento de los Lotes que conforman el Loteo, como asimismo se prohíbe cualquier obra, construcción o artefacto que perturbe el derecho a la privacidad de cada uno de los Lotes que conforman en Loteo Valle Generoso.

Con lo anterior, se puede observar que a través de las servidumbres se posee la capacidad de regular no solamente la infraestructura de las viviendas, su aspecto estético, el funcionamiento del condominio, entre otras cosas, sino que también se puede proteger aspectos fundamentales para toda persona como lo es el derecho a su propia privacidad, aspecto que llega a ser amparado a nivel Constitucional.

A continuación se expone el Reglamento de Servidumbres del Loteo Valle Generoso, el cual reitera y evidencia nuevamente la fuerte presencia de la figura jurídica en estudio.

### **2.2.2.1.1. Reglamentación de las Servidumbres del Loteo Valle Generoso**

#### **DE LA REGLAMENTACION DE LAS SERVIDUMBRES.- ARTICULO VIGESIMO**

**TERCERO.-** Con el objeto de propender a lo largo del tiempo a la adecuada preservación de la infraestructura inmobiliaria del Loteo Valle Generoso Primera Fase, a un manejo eficiente de la identidad urbanística y arquitectónica de cada uno de los sectores que dentro del Loteo se desarrollen, a la mantención de una adecuada imagen del proyecto y para preservar todas y cada una de las características del mismo, que tienen por objeto propender a la adecuada armonía que debe existir entre las construcciones y el entorno paisajístico de la zona y en especial del proyecto Valle Generoso, es que por parte de cada uno los adquirentes de los Lotes que conforman la primera Fase del Loteo Valle Generoso, todos ellos individualizados en el plano del Loteo, documento que forma parte integrante del presente Reglamento, grava el sitio adquirido en calidad de predio sirviente y en favor de cada uno de los restantes sitios o lote que conforman el Loteo Valle Generoso Primera Fase y también en favor del Lote número mil uno de Administración Vecinal, individualizado en el citado plano, con las servidumbres, gratuitas voluntarias y perpetuas, que a continuación se indican, cuyo objetivo general será la prohibición de cualquier forma de uso goce aprovechamiento del inmueble gravado por las mismas que pueda afectar negativamente y en forma relevante a la conservación de la adecuada calidad y armonía arquitectónica, estética paisajística, ambiental y urbanística del Loteo Valle Generoso Primera Fase que se ha desarrollado y que se desarrollará en el entorno de los sitios o predios sirvientes. Dichas servidumbres son las siguientes:

**UNO) SERVIDUMBRES DE USO DE SUELO: Usos de suelo permitidos:**

**Vivienda unifamiliar. Usos de suelo prohibido:** Todo aquel no indicado como permitido, salvo lotes ciento noventa y tres y ciento noventa y cuatro. **DOS)**

**SERVIDUMBRE DE TECHUMBRE: Se prohíbe la construcción de techumbres y cubiertas en las edificaciones que no sean inclinados y que tengan pendientes inferiores a treinta grados** en caso contrario las techumbres solo podrán ser de planos horizontales. Las techumbres y cubiertas deberán ser de

tejas curvas de arcilla. Referente a los colores deberá estarse a lo indicado en el número cuatro Queda prohibido, la utilización de tejas distintas a las indicadas. En consecuencia quedan prohibidas las construcciones de techumbres y cubiertas que no cumplan con la normativa descrita. **TRES) SERVIDUMBRE DE FACHADAS:** Queda prohibido alterar las fachadas de las viviendas, como ser abriendo o cerrando ventanas, postigos, puertas, modificar aleros, o cerrar los ante jardines, En los antejardines solo se podrán instalar todo tipo de especies verdes, manteniéndolos libre de cercos.- En consecuencia se prohíbe la modificación de las fachadas de las viviendas.-**Las techumbres de los estacionamientos y patios de servicios deberán cumplir con las exigencias que se precisan en croquis que forma parte integrante del presente documento.- CUATRO) SERVIDUMBRE DE COLORES:** Queda prohibido que los elementos exteriores de fachada, cubiertas, aleros, pérgolas, muros y zócalos, no sean de colores en tonalidades tierra y/o pastel, o blanco. En consecuencia queda prohibida la utilización de colores y/o tonalidades distintas a las señaladas. **CINCO) SERVIDUMBRE DE VANOS.-** Cuando sea necesario proteger por seguridad vanos de ventanas y/o puertas ventanas, solo se podrán utilizar postigos o persianas de madera, celosías plásticas pintadas, o rejas de fierro, pintados en tonos opacos o del mismo color que la vivienda. En consecuencia queda prohibida la utilización de materiales distintos de los indicados. **SEIS) SERVIDUMBRES DE ANTENAS:** Queda prohibido la instalación de antenas aéreas de cualquiera especie ya sea de TV, FM, o de cualquier otra índole, salvo que estén disimuladas como elemento único, no visible o completamente camuflado en veletas y/o agujas decorativas de coronación. Igualmente queda prohibido que dichos elementos sean instalados en arboles o especies vegetales. Queda prohibida la instalación de antenas de radioaficionados, que no cumplan estructuralmente con la normativa antes descrita. Sólo podrán instalarse platos satelitales opacos de diámetro máximo sesenta y cinco centímetros, los que solo podrán ser instalados cumpliendo al efecto la normativa antes descrita. **SIETE) SERVIDUMBRES DE CIERROS:** Queda prohibido la ejecución o instalación de cierros de cualquier tipo en los antejardines, salvo que ellos sean de especies

vegetales vivas y que no formen un muro opaco continuo. En especial queda prohibido el uso de cipreses macro carpa o especies similares. De esta manera quedan prohibidos estrictamente y sin que la enumeración que sigue sea taxativa, la ejecución, emplazamiento o instalación de cierros como panderetas, muros, rejas, mallas, estacas, postaciones, como asimismo el empleo de las especies prohibidas en los antejardines. Queda prohibido dejar a la vista los patios de servicios. En consecuencia en estos se deberán ejecutar cierros opacos, y de altura máxima un metro noventa centímetros. En consecuencia queda prohibido dejar a la vista los patios de servicios como asimismo cerrarlos con materiales o en una forma distinta a la señalada. **OCHO) SERVIDUMBRES DE SEPARACION A LINDEROS:** Queda prohibida la ejecución de construcciones a menos de tres metros de los linderos medianeros medidos en planta. Asimismo queda prohibida cualquier construcción adicional a la vivienda principal se supere un piso o tres metros de altura máxima medidos desde su base inferior. Tratándose de elementos menores tales como pérgolas, parrillas, fuentes, piscinas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Construcciones. En consecuencia queda prohibida la ejecución de obras de cualquiera especie o índole que no cumplan con la normativa antes señalada. **NUEVE) SERVIDUMBRE DE MOBILIARIO URBANO.-** Se prohíbe efectuar la remoción del mobiliario urbano instalado por el Urbanizador, como asimismo queda prohibido la instalación de elementos del mobiliario urbano distintos a los emplazados por el Urbanizador, tales como letreros, se exceptúan los receptáculos para basuras, los que deberán ser en metal, con un pie de base de cincuenta centímetros de altura y con un canasto de metal de no más de cincuenta por cincuenta centímetros. Los receptáculo de basura deberá estar pintados en color negro.- **DIEZ) SERVIDUMBRE DE ILUMINACION.-** Queda prohibido, que las instalaciones de focos o luminarias que se emplacen en los exteriores iluminen las propiedades vecinas. **ONCE).- SERVIDUMBRE NEGATIVA DE NO ESTABLECER CONSTRUCCIONES PROVISORIAS, QUEDA PROHIBIDA LA INSTALACION DE CASUCHAS, O CASA DE CUIDADORES. DOCE) SERVIDUMBRE PARA LA INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA COMUNITARIA:** Asimismo se gravan recíprocamente la

totalidad de los lotes que conforman el Loteo Valle Generoso Primera Fase, con una servidumbre recíproca, voluntaria, positiva, perpetua, gratuita para la instalación de infraestructura comunitaria, tales como redes de conducción eléctrica, de teléfono, agua potable gas y alcantarillado, tv cable y obras de recolección de aguas lluvias y demás servicios necesarios para el Loteo, y en favor de los restantes sitios o lotes que conforman el loteo Valle Generoso Primera Etapa que aparecen descritos en el Plano de Loteo antes citado.- Las servidumbres de infraestructura se ejercerán en forma subterránea mediante ductos o cámaras subterráneas. Tanto las servidumbres de infraestructura se ejercerán sobre las franjas de terreno estimadas como necesarias por las compañías suministradores de servicios.- **DOCE) SERVIDUMBRE DE PRIVACIDAD Y DE ASOLEAMIENTO.** Se prohíbe la instalación o la ejecución de cualquier obra, o artefacto que quite o prive en forma parcial aunque sea, el asoleamiento de los Lote que conforman el Loteo, como asimismo se prohíbe cualquier obra construcción o artefacto que perturbe el derecho a la privacidad de cada uno de los Lotes que conforman en Loteo Valle Generoso.

La estructura de lo que hoy conocemos como el mercado inmobiliario actual, enfocándonos en su regulación y más específicamente en la figura jurídica que está siendo objeto de análisis en el presente: Las Servidumbres, nos ha permitido darnos cuenta, de la rápida evolución y florecimiento de ella; pasando de ser una figura primitiva, con un uso acotado a dos o tres situaciones en específico, a ser la piedra angular de la urbanización moderna de los proyectos que están a la vanguardia del desarrollo inmobiliario del país.

En el siguiente capítulo, se presentará la entrevista realizada a un abogado experto en el área legal del mercado inmobiliario chileno, con el objeto de obtener una visión más profunda sobre el funcionamiento del actual mercado inmobiliario y su vinculación con las Servidumbres.

## **CAPITULO 3: ENTREVISTA A EXPERTO EN EL TEMA DE LAS SERVIDUMBRES EN EL MERCADO INMOBILIARIO CHILENO**

Con el objeto de percibir una observación más profunda y de mayor comprensión respecto del funcionamiento actual del mercado inmobiliario y de la relación que este tiene en las Servidumbres y en su evolución a través de las últimas décadas, entrevistaremos a un abogado que ha dedicado gran parte de su carrera profesional y se ha especializado en el área legal del mercado inmobiliario. Este profesional nos hablará sobre este tema, explicando el funcionamiento de él desde el prisma de su experiencia profesional.

### **3.1. Información sobre la entrevistada**

Para estos efectos, nos hemos contactado con la abogado Viviana Ribalta Lambertini, en 1989, nuestra entrevistada se incorpora como parte activa del Estudio, desarrollándose principalmente en la asesoría Inmobiliaria y de Urbanismo y Construcción. En el cumplimiento de sus funciones le corresponde participar activamente en el desarrollo de diversos Proyectos Inmobiliarios, entre los cuales podemos destacar:

#### **Complejo Turístico Las Tacas; IV Región. (1989 al 2006).**

A la entrevistada le correspondió el desarrollo de toda la estructura jurídica del Proyecto, el que fue pionero dentro de su género en Chile y que abarcó una extensión de 254 hectáreas. Dentro de la infraestructura del Proyecto se desarrolló el funcionamiento de una Marina y su Club Náutico, el funcionamiento de un Aeródromo y su Club Aéreo, Sectores de Locales Comerciales, el funcionamiento de un Hotel y el funcionamiento de Inmuebles destinados a tiempos compartidos.

El Proyecto Las Tacas fue impulsado por el Grupo Lería Quemada, quienes el año 1993 venden el proyecto al Grupo Empresarial Cruzat (CB).



La abogado Ribalta continúa con el Grupo empresarial Cruzat (CB) en el desarrollo del proyecto hasta que, finalmente, pasa a manos de los propietarios adquirentes de viviendas, quienes continuaron con su administración y a los que, posteriormente, les prestó asesoría en los diversos procesos de administración de las instalaciones del proyecto.

**Proyecto Turístico La Puntilla, Villarrica, IX Región; (1995 al 1999).**

Junto al Grupo Cruzat (CB.), desarrolló el Proyecto Inmobiliario La Puntilla de Villarrica en la IX Región, implementando la estructura jurídica de sus diversas instalaciones y puesta en marcha, correspondiéndole solucionar activamente diversas situaciones de regulaciones urbanísticas con autoridades de la Región. En 1999, el proyecto fue enajenado a otro grupo empresarial.

**Constructora Aconcagua S.A. y empresas relacionadas; (1984 a la fecha)**

Desde 1984 a la fecha, la suscrita le brinda asesoría profesional en los diversos proyectos constructivos e inmobiliarios del grupo de empresas vinculadas a Constructora Aconcagua, los que abarcan desarrollos desde la II Región hasta la VIII Región. Como Abogado Asesor Jefe, le corresponde, además, resolver toda los conflictos que puedan existir en la atención de post venta, negociaciones comerciales con proveedores y defensa de litigios.

**Proyecto Turístico Cantagua, Zapallar, V Región; (1995 a 2002)**

Le corresponde el desarrollo y asesoría integral del Proyecto Cantagua, proyecto de carácter exclusivo en la zona.

**Proyecto Turístico Loteo Privado Costa Cachagua, Zapallar, V Región; (2002 a 2012)**

Le corresponde la asesoría integral del Proyecto, proyecto líder en desarrollo actual en la Comuna de Zapallar V Región. Comprende diversas instalaciones como restaurantes, club de golf, sector de prácticas deportivas, empresas proveedoras de servicios, dentro de ellos empresa de agua potable interna del Loteo.

**Proyecto Turístico Loteo Privado Fundo Zapallar, Zapallar, V Región; (2003 a 2006)**

Desarrolla la completa estructura jurídica del Macro Loteo Privado Fundo Zapallar.

**Proyecto Turístico Balneario Totoralillo; IV Región; (desde 1996 a la fecha)**

Coordina y lidera la gestión de Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y cambio de uso de Suelo del Mega Proyecto Balneario Totoralillo, redacta las ordenanzas de las normas urbanísticas del proyecto y hasta la fecha se mantiene como abogado asesor del proyecto.

**Valle Generoso y otros proyectos; (2001 a la fecha).**

Ejerce como consultora inmobiliaria del Grupo Plana en diversos desarrollos inmobiliarios.

**Empresas Grupo Delta; (1989 a 2010).**

Brinda asesoría integral a las empresas relacionadas del Grupo.

**Desarrollo e implementación de diversos Sistemas Jurídicos de Tiempo Compartido entre ellos en la ciudad de Arica. (1996 al 2000)**

## **3.2. Entrevista**

### **3.2.1. ¿Cuándo cree usted que se produjo un cambio importante en el mercado inmobiliario Chileno?**

El mercado inmobiliario en Chile empezó a tener un fuerte crecimiento a fines de la década de los 70', en razón de la apertura de créditos con garantía hipotecaria a largo plazo emanada de las instituciones bancarias. Este crecimiento estuvo unido a otras medidas económicas que se implementaron en el país en relación a flexibilización de tasas de interés, creación de instrumentos mercantiles tales como letras hipotecarias y posteriormente los mutuos hipotecarios. La estabilidad económica que se generó en dicha década permitió la confianza necesaria en el mercado para emprender los primeros desarrollos inmobiliarios destinados a conjuntos habitacionales con financiamiento del Serviu, construcciones para clase media y viviendas de más alto valor, incorporándose dentro de este desarrollo, el surgimiento masivo de conjuntos habitacionales destinados a segunda vivienda. Esto último constituyó una novedad para el desarrollo inmobiliario en Chile.

### **3.2.2. ¿Cuáles fueron los proyectos que marcaron el patrón a seguir? ¿Por qué?**

Los proyectos pioneros y destacados en este concepto de desarrollo de vivienda destinadas para la recreación y descanso fueron Las Tacas y Puerto Velero, en los años 1992 y 1993 en adelante. Posteriormente en el año 1995 se empieza a desarrollar la primera etapa del proyecto ubicado en Temuco llamado Puntilla de Villarica junto a Bahía Coique y posteriormente, el año 1997 aproximadamente, se desarrollan proyectos de las mismas características ya mencionadas en la Quinta Región tales como Costa Cachagua y Cantagua. Asimismo cabe destacar que, aproximadamente en el año 1995 se desarrolló un concepto inmobiliario con instalaciones múltiples para segunda vivienda de clase media en el sector de Las Cruces. Este proyecto fue desarrollado por el Grupo Cruzat y permitió que personas de ingresos moderados pudieran acceder a los beneficios del uso de una segunda vivienda donde las personas pueden gozar de diferentes tipos de

esparcimiento sin tener que salir del recinto. Hablando en términos generales o comunes, todos estos desarrollos inmobiliarios asimilaban el concepto que utilizan actualmente las personas para vacacionar, visitar un Resort, lugar de esparcimiento destinado para toda la familia.

Es posible señalar que los ya mencionados marcaron la pauta a seguir, ya que mientras los proyectos inmobiliarios desarrollados para primera vivienda empiezan a incorporar dentro de sus espacios arquitectónicos instalaciones destinadas al esparcimiento de los usuarios de las viviendas. En las edificaciones en altura se incorporan espacios tales como sectores de jardines y salas de uso múltiple destinadas a actividades recreativas, cumpleaños, reuniones de los propietarios, incorporando a su vez en ciertos casos piscinas. Todos estos espacios arquitectónicos no estaban contemplados en las edificaciones que se ejecutaban en Chile antes de la década del 70. En la segunda vivienda hubo un gran cambio con el concepto de desarrollos de grandes condominios en sectores costeros que contenían múltiples instalaciones de recreación y esparcimiento destinadas a los usuarios de aquellos, que conllevaban a que el usuario de dichas instalaciones pudiera permanecer en dichos recintos y gozar de todo tipo de actividades de esparcimiento según sus preferencias; instalaciones tales como club de yates, canchas de tenis, canchas de baby fútbol, club house, pequeños comercios que funcionaban por temporada tales como minimarket, peluquerías, pescaderías, clases de buceo, velerismo, discoteque, sectores de trekking, bicicleta, paseos en moto e instalaciones de playa con servicios.

### **3.2.3. Como consecuencia de lo anterior, ¿Hubo que implementar una regulación distinta en términos jurídicos?**

Estos proyectos que abarcan más o menos entre 200 y 250 hectáreas están implementados para ser desarrollados a lo largo del transcurso del tiempo con construcciones que se van ejecutando por etapas a lo largo de los años. En consecuencia, para mantener la unidad paisajística, arquitectónica y el buen uso de todas las instalaciones recreativas, compartidas de dichos recintos, se requería implementar reglamentos de convivencia y la incorporación de servidumbres tanto positivas como negativas, que propendieran a mantener a lo largo del tiempo, el buen uso y desarrollo armónico de dichos recintos. Un ejemplo de lo anterior puede ser el reglamento contenido en los proyectos de Costa Cachagua, Cantagua, Bahía Coique y La Puntilla. Hay que destacar que cuando surgen los proyectos antes mencionados, no estaba vigente la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, sino que solo contábamos con la Ley de Venta Por Piso, la cual no contemplaba la figura de Condominios Tipo B que, por ejemplo, se habría podido aplicar en el proyecto Cantagua, facilitando su reglamentación.

En primeras viviendas, en los últimos años, con la tendencia de incorporar a los condominios o loteos, mayores áreas de esparcimiento y un mejor aprovechamiento del suelo que, principalmente en Santiago es escaso, también se han desarrollado proyectos habitacionales que ejecutaran a lo largo de determinados años, por etapa, reglamentos de Servidumbre tanto positivas como negativas que tienden a proteger la arquitectura armónica de las unidades habitacionales que conforman dichos proyectos. Como ejemplo podemos citar que, en proyectos de loteo de vivienda, ya sea que se vendan viviendas construidas o sitios donde se puede construir una vivienda, se regula por medio de reglamento de Servidumbre, ciertas normativas que deberán cumplirse en forma adicional a la normativa contenida en la Ley General de Urbanismo y su Ordenanza. La normativa adicional que contemplan estos desarrollos inmobiliarios a través de reglamentos de Servidumbres dicen relación, y a vía de ejemplo, incorporar cierta gama o códigos de colores con los que el propietario puede pintar

la fachada de su casa, prohibiendo el uso de colores que no estén incorporados como aquellos permitidos dentro de la gama establecida, por ejemplo, se podrán pintar las viviendas en su fachada exterior con tonalidades calificadas como tierra, prohibiéndose el uso de cualquier pintura exterior que no sea de aquellas permitidas, especialmente fluorescentes. En el caso de construcción de patios de servicio, también se reglamenta la materialidad de los revestimientos de estos, y la altura de sus cubiertas. Lo mismo para el caso de que se hagan cobertizos para automóviles. Todo ello con el fin de mantener una unidad armónica en aspecto arquitectónico del proyecto y, al mismo tiempo, dichas restricciones preservan y tienden a preservar el valor de las viviendas, evitando que propiedades vecinas ejecuten construcciones como las comentadas, que visualmente mermen, deterioren, la imagen de las viviendas o el valor comercial del conjunto. Asimismo, en proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para mejorar ciertos espacios recreacionales, en proyectos que son colindantes, se gravan, recíprocamente entre sí, ciertos espacios de recreación para uso compartido de los usuarios de los distintos condominios, constituyéndose Servidumbres recíprocas de uso y ocupación de suelo para las prácticas de las actividades recreativas ejecutadas en dichos sectores. Un ejemplo de lo anterior, construcciones de piscinas, sectores de juegos de niños, canchas de uso múltiple, áreas verdes compartidas. Ambos condominios que comparten dichas instalaciones, cada uno por medio de sus reglamentos de copropiedad que, además consideran las Servidumbres antes mencionadas, contribuyen a solventar los gastos comunes específicos de las áreas compartidas de esparcimiento, gravadas por las servidumbres antes mencionadas.

Inmobiliaria Aconcagua ha sido una de las pioneras en la implementación y desarrollo de este tipo de proyectos inmobiliarios que benefician a los residentes de aquellos, permitiendo gozar de un bien que es escaso, cual es, el suelo, destinado a la recreación y al bienestar de las familias que habitan dichos proyectos.

También se han incorporado Servidumbres de infraestructura entre distintos condominios que tienen por objeto compartir instalaciones sanitarias, ya sea para el escurrimiento de aguas servidas y/o impulsión de agua potable cuando las pendientes del terreno creen algún obstáculo para ello. Un ejemplo de lo anterior podemos citar las PEAS (Planta Elevadora de Aguas Servidas) que están contempladas y reguladas en nuestra legislación sanitaria. Muy usual, también se encuentra, en las subdivisiones agrícolas reguladas por el Decreto Ley 3.516 sobre Servidumbres que gravan a los distintos predios entre sí, como predio dominante y sirviente, con Servidumbres de paso, tránsito, postación eléctrica, etc. Lo anterior, lo vemos en parcelaciones agrícolas en todo el país y en los primeros proyectos residenciales desarrollados en Chicureo en la década del 90, por ejemplo, los denominados Polo en todas sus versiones y El Algarrobal. A esto se han agregado servidumbres de corrientes débiles tales como telefonía y televisión por cable. Todas las servidumbres anteriores se regulan por medio de un documento contenido en una escritura pública que detalla la forma como se deben ejercer estas, imponiendo sanciones frente a su incumplimiento y todas aquellas, están unidas a la normativa básica que respecto de las Servidumbres, está regulada en el Código Civil. Estos instrumentos públicos, como gravan un inmueble, se inscriben en el Conservador de Bienes Raíces competente, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y en cada uno de los títulos traslativos de los inmuebles involucrados en este reglamento que contiene las Servidumbres, se declara en forma expresa que aquel reglamento inscrito forma parte integrante del instrumento público, vale decir compraventa de cada inmueble regido por dicho reglamento, declarando los compradores aceptar y conocer su contenido y por constituir dicha reglamentación Servidumbres recíprocas, es decir, cada predio tiene el carácter de dominante y sirviente respecto de los restantes involucrados en ese proyecto inmobiliario; se logra la permanencia en el tiempo de dicha reglamentación.

Frente a la escasez del suelo urbano y, considerando que los espacios recreacionales constituyen un elemento que mejora ostensiblemente la calidad de vida de las personas, mi opinión personal es que, resulta de gran utilidad, especialmente en proyectos de vivienda para familias de escasos recursos; que los pequeños espacios que queden libres de edificación en proyectos colindantes, puedan ser compartidos por medio de Servidumbres de uso y ocupación de suelo, con el objeto de crear en dichas viviendas sociales que tienen superficies muy reducidas, lugares de esparcimiento exterior que, contribuirán a una mejor calidad de vida de todos los integrantes del grupo familiar, pudiendo contar en el lugar donde ellos vivan con un área verde que les permita distraerse, practicar algún tipo de actividad física, sentir la brisa de los árboles. Asimismo, si en el lugar en donde viven las personas tienen lugares de recreación sanos, como jugar fútbol o andar en bicicleta, pasear a un bebé en un coche, sentarse en una mesa al aire libre a jugar cartas, estoy segura que aquello va a propender a disminuir los graves problemas de violencia intrafamiliar, drogadicción y alcoholismo que está afectando a nuestra sociedad y, especialmente, a aquellas personas de menores recursos.

En el Siguiete capítulo, se elaborará, a modo de ejemplo un Reglamento de Servidumbres para un Condominio Tipo A (*casa habitación*) con el objeto de ahondar en el entendimiento y reafirmar lo postulado en los capítulos precedentes



## **CAPITULO 4: ELABORACIÓN DE UN REGLAMENTO DE SERVIDUMBRES PARA UN CONDOMINIO TIPO A.**

### **4.1. Objeto del Reglamento de Servidumbres**

El siguiente reglamento tiene por objeto que el loteo de viviendas unifamiliares a desarrollar mantenga una armonía; es por esto que todas las obras accesorias tales como patios de servicio, estacionamientos, rejas de cerramiento de casas, entre otras, deben ceñirse a los parámetros establecidos por este reglamento a fin de otorgarle cierta identidad y mantener una misma calidad tanto estética como de materiales. Todo lo anterior con el propósito de propender a la mantención de una unidad arquitectónica y paisajística.

### **4.2. Reglamento de Servidumbres Loteo Sendero Florido**

#### **REGLAMENTO DE SERVIDUMBRES**

**+++++**

**INMOBILIARIA LOS ALPES S.A.**

**LOTEO SENDERO FLORIDO**

**+++++**

**EN SANTIAGO DE CHILE, a**

treinta de Octubre de dos mil catorce, ante mí, **RAUL UNDURRAGA LASO**, abogado, Notario Público de Santiago, de este domicilio, calle Mac Iver número doscientos veinticinco, oficina número trescientos dos, Titular de la Notaría número Veintinueve, comparecen: **INMOBILIARIA LOS ALPES S.A.**, en adelante "La Inmobiliaria", Rol Único Tributario número noventa y cinco millones seiscientos diez

mil quinientos setenta guión K, representada por don **LUIS FELIPE LAZO RIBALTA**, chileno soltero, abogado, cédula nacional de identidad número diez y seis millones seiscientos seis mil ciento ocho guion tres y por don **FRANCISCO JAVIER VIOLLO HERNANDEZ**, chileno, soltero, abogado, cédula nacional de identidad número diez y ocho millones ciento quince mil ciento diez y siete guion K, todos con domicilio para estos efectos en calle El Cóndor número catorce mil quinientos, Comuna de Las Condes, mayores de edad quienes acreditaron su identidad con las cédulas antes citadas y exponen: **ARTICULO PRIMERO: INMOBILIARIA LOS ALPES S.A.** Es dueña de los inmuebles ubicados en calle Los Gladiolos números ciento uno y ciento dos, ambos de la Comuna de Puente Alto, individualizados respectivamente como Lote A y Lote B; enrolado para efecto del pago del impuesto territorial, el Lote A bajo el numero cincuenta mil doscientos dos y Lote B bajo el numero cincuenta mil doscientos tres.

Dichos lotes deslindan de la siguiente manera: Lote A; NORTE: con calle Los Gladiolos; SUR: con calle Las Hortensias; ORIENTE: con Lote B; PONIENTE: con calle Las Lilas.- **Lote B**; NORTE: con calle Los Gladiolos; SUR: con calle Las Hortensias; ORIENTE: con Lote C; PONIENTE: con Lote A. Ambos lotes se encuentran inscritos a fojas catorce mil trescientos número nueve mil quinientos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Puente Alto del año dos mil trece.

**Dichos predios fueron objeto de una fusión según consta del plano aprobado por resolución numero 56/2014 de fecha seis de marzo de dos mil catorce, emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto, plano que se archivó en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto bajo el número treinta y nueve mil ciento ocho raya A con fecha treinta de marzo de dos mil catorce. Lo anterior da origen al Lote A1-2 con los siguientes deslindes:** Lote A; NORTE: en mil metros con calle Los Gladiolos; SUR: en mil metros con calle Las Hortensias; ORIENTE: en mil cien metros con Lote C; PONIENTE: en mil cien metros con calle Las Lilas.-**ARTICULO SEGUNDO.-** En el Lote A-1-2 individualizado en la cláusula anterior la Inmobiliaria está desarrollando

un Loteo Habitacional, según plano archivado en el antes citado Conservador bajo el número 39108- b con fecha 30 de mayo de 2014, denominado Sendero Florido, acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley Numero Dos y sus modificaciones, orientado, a la construcción de viviendas unifamiliares, de acuerdo a los planos y especificaciones confeccionadas por los arquitectos Diseñadores Integrados y Arquitectos Asociados. **TITULO PRIMERO.- DE LA REGLAMENTACION DE LAS SERVIDUMBRES.- ARTICULO PRIMERO.-** Con el objeto de propender a lo largo del tiempo a la adecuada preservación de la infraestructura inmobiliaria del Loteo Sendero Florido desarrollado en el Lote A1-2 ya singularizado precedentemente. Con el objeto de mantener a lo largo del tiempo un manejo eficiente de la identidad urbanística y arquitectónica de cada uno de los sectores que dentro del Loteo Sendero Florido se desarrollen, a la mantención de una adecuada imagen del proyecto y para preservar todas y cada una de las características del Loteo Sendero Florido, que tienen por objeto propender a la adecuada armonía que debe existir entre las construcciones y el entorno paisajístico de la zona y en especial del proyecto Sendero Florido, es que por parte de cada uno los adquirentes de los Lotes que conforman el Loteo Sendero Florido, todos ellos individualizados en el plano del Loteo, documento que forma parte integrante del presente Reglamento, grava el sitio adquirido en calidad de predio sirviente y en favor de cada uno de los restantes sitios o lote que conforman el Loteo Sendero Florido , con las Servidumbres, gratuitas voluntarias y perpetuas, que a continuación se indican, cuyo objetivo general será la prohibición de cualquier forma de uso, goce y aprovechamiento del inmueble gravado por las mismas que pueda afectar negativamente y en forma relevante a la conservación de la adecuada calidad y armonía arquitectónica, estética paisajística, ambiental y urbanística del Loteo Sendero Florido que se ha desarrollado y que se desarrollará en el entorno de los sitios o predios sirvientes. Dichas Servidumbres son las siguientes: **UNO) SERVIDUMBRES DE USO DE SUELO: Usos de suelo permitidos: Vivienda unifamiliar. Usos de suelo prohibido: Todo aquel no indicado como permitido, salvo lotes ciento noventa y tres y ciento noventa y cuatro. **DOS) SERVIDUMBRE DE TECHUMBRE: Se prohíbe la construcción de techumbres y cubiertas en****

**las edificaciones que no sean inclinados y que tengan pendientes inferiores a treinta grados** en caso contrario las techumbres solo podrán ser de planos horizontales. Las techumbres y cubiertas deberán ser de tejas curvas de arcilla. Referente a los colores, deberá estarse a lo indicado en el número cuatro, Queda prohibido, la utilización de tejas distintas a las indicadas. En consecuencia quedan prohibidas las construcciones de techumbres y cubiertas que no cumplan con la normativa descrita. **TRES) SERVIDUMBRE DE FACHADAS:** Queda prohibido alterar las fachadas de las viviendas, como ser abriendo o cerrando ventanas, postigos, puertas, modificar aleros, o cerrar los ante jardines, En los antejardines solo se podrán instalar todo tipo de especies verdes, manteniéndolos libre de cercos.- En consecuencia se prohíbe la modificación de las fachadas de las viviendas.-**Las techumbres de los estacionamientos y patios de servicios deberán cumplir con las exigencias que se precisan en croquis que forma parte integrante del presente documento.- CUATRO) SERVIDUMBRE DE COLORES:** Queda prohibido que los elementos exteriores de fachada, cubiertas, aleros, pérgolas, muros y zócalos, no sean de colores en tonalidades tierra y/o pastel, o blanco. En consecuencia queda prohibida la utilización de colores y/o tonalidades distintas a las señaladas. **CINCO) SERVIDUMBRE DE VANOS.-** Cuando sea necesario proteger por seguridad vanos de ventanas y/o puertas ventanas, solo se podrán utilizar postigos o persianas de madera, celosías plásticas pintadas, o rejas de fierro, pintados en tonos opacos o del mismo color que la vivienda. En consecuencia queda prohibida la utilización de materiales distintos de los indicados. **SEIS) SERVIDUMBRES DE ANTENAS:** Queda prohibido la instalación de antenas aéreas de cualquiera especie ya sea de TV, FM, o de cualquier otra índole, salvo que estén disimuladas como elemento único, no visible o completamente camuflado en veletas y/o agujas decorativas de coronación. Igualmente queda prohibido que dichos elementos sean instalados en árboles o especies vegetales. Queda prohibida la instalación de antenas de radioaficionados, que no cumplan estructuralmente con la normativa antes descrita. Sólo podrán instalarse platos satelitales opacos de diámetro máximo sesenta y cinco centímetros, los que solo podrán ser instalados cumpliendo al efecto la normativa

antes descrita. **SIETE) SERVIDUMBRES DE CIERROS:** Queda prohibido la ejecución o instalación de cierros de cualquier tipo en los antejardines, salvo que ellos sean de especies vegetales vivas y que no formen un muro opaco continuo. En especial queda prohibido el uso de cipreses macro carpa o especies similares. De esta manera quedan prohibidos estrictamente y sin que la enumeración que sigue sea taxativa, la ejecución, emplazamiento o instalación de cierros como panderetas, muros, rejas, mallas, estacas, postaciones, como asimismo el empleo de las especies prohibidas en los antejardines. Queda prohibido dejar a la vista los patios de servicios. En consecuencia en estos se deberán ejecutar cierros opacos, y de altura máxima un metro noventa centímetros. En consecuencia queda prohibido dejar a la vista los patios de servicios como asimismo cerrarlos con materiales o en una forma distinta a la señalada. **OCHO) SERVIDUMBRES DE SEPARACION A LINDEROS:** Queda prohibida la ejecución de construcciones a menos de tres metros de los linderos medianeros medidos en planta. Asimismo queda prohibida cualquier construcción adicional a la vivienda principal que supere un piso o tres metros de altura máxima medidos desde su base inferior. Tratándose de elementos menores tales como pérgolas, parrillas, fuentes, piscinas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Construcciones. En consecuencia queda prohibida la ejecución de obras de cualquiera especie o índole que no cumplan con la normativa antes señalada. **NUEVE) SERVIDUMBRE DE MOBILIARIO URBANO.-** Se prohíbe efectuar la remoción del mobiliario urbano instalado por el Urbanizador, como asimismo queda prohibido la instalación de elementos del mobiliario urbano distintos a los emplazados por el Urbanizador, tales como letreros, se exceptúan los receptáculos para basuras, los que deberán ser en metal, con un pie de base de cincuenta centímetros de altura y con un canasto de metal de no más de cincuenta por cincuenta centímetros. Los receptáculos de basura deberá estar pintados en color negro.- **DIEZ) SERVIDUMBRE DE ILUMINACION.-** Queda prohibido, que las instalaciones de focos o luminarias que se emplacen en los exteriores iluminen las propiedades vecinas. **ONCE).- SERVIDUMBRE NEGATIVA DE NO ESTABLECER CONSTRUCCIONES PROVISORIAS, QUEDA PROHIBIDA LA INSTALACION DE CASUCHAS, O CASA DE CUIDADORES. DOCE) SERVIDUMBRE PARA LA**

**INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA COMUNITARIA:** Asimismo se gravan recíprocamente la totalidad de los lotes que conforman el Loteo Valle Generoso Primera Fase, con una servidumbre reciproca, voluntaria, positiva, perpetua, gratuita para la instalación de infraestructura comunitaria, tales como redes de conducción eléctrica, de teléfono, agua potable gas y alcantarillado, tv cable y obras de recolección de aguas lluvias y demás servicios necesarios para el Loteo, y en favor de los restantes sitios o lotes que conforman el loteo Valle Generoso Primera Etapa que aparecen descritos en el Plano de Loteo antes citado.- Las Servidumbres de infraestructura se ejercerán en forma subterránea mediante ductos o cámaras subterráneas. Las Servidumbres de infraestructura se ejercerán sobre las franjas de terreno estimadas como necesarias por las compañías suministradores de servicios.- **DOCE) SERVIDUMBRE DE PRIVACIDAD Y DE ASOLEAMIENTO.** Se prohíbe la instalación o la ejecución de cualquier obra, o artefacto que quite o prive en forma parcial aunque sea, el asolamiento de los Lotes que conforman el Loteo, como asimismo se prohíbe cualquier obra, construcción o artefacto que perturbe el derecho a la privacidad de cada uno de los Lotes que conforman en Loteo Valle Generoso **ARTICULO SEGUNDO.- DE LA FORMA DE LA CONSTITUCION DE LAS SERVIDUMBRES.**- Las Servidumbres establecidas en el presente Reglamento se entenderán constituidas al momento en que el predio sirviente o dominante pase a dominio de una persona distinta a la Inmobiliaria, entendiéndose que las disposiciones de la presente escritura que contiene este reglamento se tendrán por incorporadas como parte integrante del contenido de aquella que sirva de título al respectivo adquirente. Las obras proyectadas o ejecutadas en infracción a las Servidumbres establecidas en este Reglamento son denunciabiles de conformidad a la ley. En consecuencia las mismas quedan sujetas a ser paralizadas y demolidas a costa de su ejecutor. Sin perjuicio de ello queda desde ya establecido que en tal caso el propietario del predio sirviente deberá indemnizar al propietario del predio dominante respectivo con una multa equivalente al valor de la obra ejecutada total o parcialmente a menos que el segundo opte por probar perjuicios efectivos superiores a dicho valor caso en el cual la multa o indemnización ascenderá a los perjuicios efectivamente causados. El propietario responderá por los perjuicios

causados en los bienes del Loteo, aún en los casos en que el daño se hubiere producido a causa o con ocasión de algún servicio por el contratado para su inmueble, ya sea flete de materiales, o ejecución de una obra cualquiera para el inmueble del propietario. El propietario del predio dominante podrá a su arbitrio iniciar las acciones correspondientes tanto frente al árbitro designado en este Reglamento como ante la justicia ordinaria. Asimismo la Administración del Loteo se entenderá facultada para actuar con poder suficiente y amplio en derecho para iniciar en contra del infractor las acciones tendientes a resguardar el cumplimiento de las normas del presente Reglamento, para estos efectos la administración estará investida de las facultades contenidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, disposiciones que se dan por reproducidas. **ARTICULO TERCERO.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones anotaciones, subinscripciones que procesan en los competentes registros.- **LA PERSONERIA DE LOS REPRESENTANTES DE LOS ALPES S.A.**, consta de la escritura pública de fecha tres de septiembre del año dos mil ocho.

Se deja constancia que se protocolizan las contribuciones. El Notario que autoriza certifica que la presente escritura se encuentra extendida y otorgada de acuerdo a las disposiciones de la ley. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia de la presente escritura Pública en conformidad a las leyes que se encuentran actualmente en plena vigencia. Doy Fe.

.....

**pp. INMOBILIARIA LOS ALPES S.A.**

## CONCLUSIÓN

La presente tesis tuvo como objetivo principal analizar la evolución del Mercado Inmobiliario en las últimas décadas, lo anterior reflejado en razones político-sociales, lo que desencadenó, en definitiva, en la evolución de la figura jurídica de las Servidumbres.

Y como objetivos específicos, analizar las diferentes áreas de aplicación de las Servidumbres, que no son tratadas en las Cátedras, por ejemplo, los contenidos en cuerpos legales como lo son, Leyes de Urbanismo, Ley de Servicio Nacional Eléctrico, Ley General de Servicios Sanitarios, por mencionar algunos. Además de confeccionar una batería de ejemplos prácticos de los múltiples usos que se les pueden dar a las servidumbres que van más allá de lo que dictan los Cuerpos Legales no siendo esto contrario a Derecho en ningún caso.

Para dar cumplimiento a los objetivos propuestos, en primer lugar se procedió a elaborar y asimismo, delimitar un marco teórico sobre el tratamiento de las Servidumbres en Chile, para lo cual se estudió la forma en que se trata la Figura Jurídica de las Servidumbres en materia conceptual tanto en Chile como en el extranjero. Para llevar a cabo esta labor, se analizó lo planteado por el Código Civil Chileno sobre esta figura en su artículo número 820, para posteriormente cotejarlo con lo establecido en principales Cuerpos Legales de Legislaciones Hispanoamericanas, como lo son el Código Civil Argentino y Peruano.

Acto seguido se analizó todo lo relativo a la composición y estructura de la Figura Jurídica en estudio, mencionando sus elementos, características, y la forma de constitución de una Servidumbre.

Asímismo dentro del último punto mencionado, se mencionó la clasificación tradicional de las Servidumbres; Legal, Voluntarias y Natural.

Por último dentro de la delimitación del marco teórico sobre el tratamiento de las Servidumbres, se procedió a analizar su presencia dentro de los distintos Cuerpos Legales de nuestro país, de entre los cuales rescatamos el tratamiento efectuado



por la Ley General de Servicios Eléctricos y la Ley General de Servicios Sanitarios.

A continuación se dispuso a efectuar un estudio y análisis sobre el Auge Inmobiliario en Chile y sus efectos en el Mercado Inmobiliario. Para ello; se comenzó por hacer una reseña histórica acerca de la figura de las Servidumbres, la que fue complementada con la inserción y análisis del fragmento del Proyecto de modificación de la Ley N° 19. 537 (*Ley de Copropiedad Inmobiliaria*)

Posteriormente consideramos pertinente explicar las razones de la evolución del concepto de vivienda en nuestro país, como un preámbulo para mencionar a continuación y a modo de ejemplo, proyectos inmobiliarios que marcaron pauta dentro del Mercado Inmobiliario en las últimas décadas, dentro de los cuales fueron mencionados los proyectos: “*Las Tacas*” y “*Condominio Cantagua*”.

Como consecuencia de lo anterior, nos resultó imperioso resaltar y recalcar que esta evolución en el concepto de vivienda que se está desarrollando en nuestro país no está solamente enfocado a proyectos de segunda vivienda (*como los mencionados anteriormente*), sino que dicho cambio de concepto está siendo aplicado a la generalidad de las viviendas en Chile. Con lo anterior y a modo de ejemplo se mencionó y analizó un proyecto inmobiliario de primera vivienda dentro del Gran Santiago como lo es el “*Loteo Valle Generoso*” explicando la reglamentación de las Servidumbres contenidas en dicho proyecto

Con la intención de entregar una visión *in situ* de la realidad planteada en nuestro proyecto de investigación, es que se recurrió a la opinión experta de la abogada Viviana Ribalta, destacada profesional en el campo del Derecho Inmobiliario en Chile, quedando vertida tanto su experiencia profesional como su visión respecto al tema.

Finalmente, para dar cumplimiento al último objetivo específico propuesto, es que se procedió a confeccionar, a modo de ejemplo un Reglamento de Servidumbres para un Condominio tipo A

Con lo anteriormente dicho, queda claro que las Servidumbres cumplen un rol fundamental e indispensable para el desarrollo de, prácticamente cualquier tipo de conjunto de viviendas, desde un pequeño pueblo, un condominio cerrado y privado, hasta el desarrollo de las ciudades más cosmopolitas.

Reafirmando lo anteriormente enunciado, las Servidumbres, no solo son necesarias para el desarrollo de una comunidad, sino que a su vez permiten una amplia gama de opciones de urbanización, donde estas se relacionan con muchas áreas ajenas al Derecho, como lo son la arquitectura, el diseño, el paisajismo, urbanismo, higiene y como consecuencia la calidad de vida de las personas.

Claramente es un tema que tiene mucho más desarrollo que el que se imparte actualmente en las Cátedras de la Carrera de Derecho y es un tema que, en nuestra opinión, debiera ser abordado de manera más detallada por los planes curriculares de las Universidades, ya que en definitiva, las Servidumbres son mucho más que lo que a simple vista se señalan o expresan.

## BIBLIOGRAFÍA

ALESSANDRI Rodríguez, Arturo. Derecho Civil. Tomo Segundo, De los bienes. Santiago Chile: Zamorano y Caperan, 1937. 332 p.

BARCIA Lehmann, Rodrigo. Lecciones de Derecho Civil Chileno, Tomo IV, De los Bienes. Santiago Chile: Jurídica de Chile, 2010. 214 p.

CODIGO Civil, Edición Oficial, Título XI De las Servidumbres. Santiago, Chile: Ministerio de Justicia, Febrero 2013.

CÓDIGO Civil del Reino de España. [En línea] Documento consolidado BOE-A-1889-4763. [Consulta: 9 de Abril, 2015]. Disponible en:  
<<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>>

CÓDIGO Civil de la Nación Argentina. [en línea] Código Civil Online. [Consulta: 24 de Junio, 2014]. Disponible en:  
<[http://www.codigocivilonline.com.ar/codigo\\_civil\\_online\\_2970\\_3067.html](http://www.codigocivilonline.com.ar/codigo_civil_online_2970_3067.html) >

CÓDIGO Civil de la República de Perú. [en línea] AbogadoPeru.com. [Consulta: 24 de Junio, 2014]. Disponible en: <<http://www.abogadoperu.com/codigo-civil-seccion-tercera-derechos-reales-principales-titulo-17-abogado-legal.php>>

LEY General de Servicios Eléctricos número 20.018 DFL N°4, 12 de mayo de 2006 Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Con Fuerza de Ley N° 1, de Minería de 1982.

LEY General de Servicios Sanitarios D.F.L. N° 382, 30 de Diciembre de 1988. [En línea] [Consulta: 9 de Abril, 2015]. Disponible en:  
<<http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=5545>>

ORREGO, Juan Andrés. Apuntes Derechos Reales Limitados. Título V. Las Servidumbres. [En línea] [Consulta: 27 de Junio, 2014]. Disponible en:  
<<http://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teor%C3%ADa-de-los-bienes-y-de-los-derechos-reales/>>

PALMA Calderón, Pablo. Las Servidumbres, I parte. [En línea]. [consulta: 2 mayo, 2014]. Disponible en: <<http://www.derecho-chile.cl/las-servidumbres-i-parte/>>

PALMA Calderón, Pablo. Las Servidumbres, II parte. [en línea]. [Consulta:2 mayo, 2014]. Disponible en: <<http://www.derecho-chile.cl/las-servidumbres-ii-parte/>>

REGLAMENTO de Copropiedad Condominio Cantangua. Santiago de Chile:  
Notaría n° 27. Año 1997

REGLAMENTO de Copropiedad Loteo Valle Generoso. Santiago de Chile:  
Notaría n° 29. Año 2002

REGLAMENTO de Copropiedad Loteo Ayres De Chicureo. Santiago de Chile:  
Notaría n° 29. Año 2014

SAN MARTÍN Devoto, Diego. Las Servidumbres, tomo 19, sección primera  
Santiago de Chile: Jurídica Cono Sur Ltda.1998. 319p.